Culture and Communications

Culture et Communications

Ontario's Heritage Conservation District Guidelines

Culture and Communications

Culture et Communications

Ontario's Heritage Conservation District Guidelines

Published by the Ministry of Culture and Communications
Printed by the Queen's Printer for Ontario
Province of Ontario, Toronto, Canada

© 1992, Queen's Printer for Ontario

ISBN 0-7729-9913-9
D2577 03/92 2M

Ontario

Ministry of
Culture and
Communications

Prepared by David J. Cuming and Mark W. Fram

Published by the Ministry of Culture and Communications. Province of Ontario, Toronto, Canada.

Printed by the Queen's Printer for Ontario

Copyright © 1985
Her Majesty the Queen
in Right of Ontario

ISBN 0-7729-0207-0
D1593 3/85 2M

Additional copies of these guidelines are available at the Ontario Government Bookstore, 880 Bay Street, Toronto: or by mail from MGS Publications Services, 5th Floor, 880 Bay Street, Toronto, Ontario M7A 1N8. In Toronto, call 965-6015; from other communities call toll-free 1-800-268-7540; from area code 807 ask the operator for Zenith 67200.

These guidelines address matters specific to Part V of the Ontario Heritage Act. For more general information on heritage conservation in the province, especially on the designation and conservation of individual properties of architectural or historic value, consult **A Heritage Conservation Primer,** published by the Ministry of Culture and Communications (the Ministry). Copies of the Primer and of the Act itself are available from the Ontario Government Bookstore or from MGS Publications Services.

CONTENTS

93-00449/

1.0	INTRODUCTION	6
2.0	AN OVERVIEW OF DISTRICT DESIGNATION	7
3.0	DESIGNATING A DISTRICT	8
3.1	Official plans and heritage conservation districts	8
3.2	Designation by-law	8
3.3	Approval of the Ontario Municipal Board	9
3.4	Area examination and public participation	10
3.5	The ingredients of a district	10
3.6	District planning guidelines	19
4.0	IMPLEMENTING A DISTRICT	22
4.1	The permit application process	23
4.2	Information required for a permit application	23
4.3	Consideration of a permit application	24
4.4	Terms and conditions	25
4.5	Right of appeal	28
4.6	Demolition or removal	28
4.7	Acquisition and easements	29
5.0	FINANCIAL ASSISTANCE	30

INDEX TO THE LEGISLATION

Excerpt from the Ontario Heritage Act, R.S.O., 1980, c. 337

PART V

HERITAGE CONSERVATION DISTRICTS

Heritage conservation districts

40.—(1) The council of a municipality may by by-law define the municipality or one or more areas thereof as an area to be examined for future designation as a heritage conservation district and the council may, after such examination is completed, prepare official plan provisions with respect to such designation.

3.1, page 8: Official plans and heritage conservation districts;
3.4, page 10: Area examination and public participation;
3.6, page 19: District planning guidelines

Consultation

(2) Where the council of a municipality has established a local advisory committee under section 28, such council shall, before passing a by-law to define the municipality or one or more areas as an area to be examined for future designation as a heritage conservation district under subsection (1), consult with its local advisory committee. 1974, c. 122, s. 40.

3.5, page 10: The ingredients of a district.

Designation of heritage conservation district

41.—(1) Subject to subsection (2), where there is in effect in a municipality an official plan that contains provisions relating to the establishment of heritage conservation districts, the council of the municipality may by by-law designate the municipality or any defined area or areas thereof as a heritage conservation district.

3.1, page 8: Official plans and heritage conservation districts
3.2, page 8: Designation by-law.
3.6, page 19: District planning guidelines

Part IV not to be designated

(2) No property designated by a council or a municipality under Part IV shall be designated as part of a heritage conservation district under this Part.

Approval of Board required

(3) A by-law passed under subsection (1) does not come into force without the approval of the Board.

3.2, page 8: Designation by-law.

Notice

(4) The council of the municipality shall, in such manner and to such persons as the Board may direct, cause notice of its application to be given to the Board for approval of a by-law under subsection (1).

3.3, page 9: Approval of the Ontario Municipal Board.

Notice to Foundation

(5) The council of a municipality shall, in addition to any notice required under subsection (4), cause notice to be given to the Foundation of its application to the Board for approval of a by-law under subsection (1).

Hearing

(6) The Board shall, before approving a by-law under subsection (1), hold a hearing open to the public for the purpose of inquiring into the merits of the application and of hearing any objections that any person may desire to bring to the attention of the Board.

Approval by Board

(7) The Board may approve a by-law under subsection (1) as to the whole or any part of the area defined therein and such approval does not become effective until the issue by the Board of its formal order thereof.

Expiry

(8) Unless the council of the municipality applies to the Board for approval of a by-law under subsection (1), within fourteen days from the date that it is passed by the council, such by-law shall be deemed to be repealed on the expiry of the fourteen days 1974, c. 122, s. 41.

Erection, demolition, alteration or removal prohibited.

42. Where a by-law has been passed under section 41, no person shall in the area defined in the by-law erect, demolish or remove any building or structure, or alter the external portions thereof, without a permit therefore issued by the council of the municipality unless,

4.1, page 23: The permit application process

(a) the by-law has been deemed to be repealed under subsection 41 (8);

(b) the Board has issued an order refusing approval of the by-law; or

(c) in the case of demolition or removal, 180 days have elapsed as provided for in subsection 44 (2). 1974, c. 122, s. 42.

Application

43. (1) An application for a permit referred to in section 42 shall be made to the council of the municipality and shall contain or be accompanied by such information, drawings and other material as may reasonably be required by the council to fully consider the application.

4.2, page 23: Information required for a permit application.

Decision of council

(2) An application under subsection (1) shall be considered by the council and the council, within ninety days of the receipt of the completed application or such longer period as is mutually agreed by the applicant and the council shall,

4.1, page 23: The permit application process;
4.3, page 24: Consideration of a permit application.

(a) issue the permit as requested; or

(b) advise the applicant in writing that a permit is refused.

Terms and conditions

(3) Such terms and conditions as the council considers desirable may be attached to a permit issued under subsection (2). 1974, c. 122, s. 43.

4.1, page 23: The permit application process
4.4, page 25: Terms and conditions.

Erection of alteration

44.—(1) Where an application under section 43 to the council of a municipality for a permit to erect a building or structure or to alter the external portions of any building or structure is refused or the council fails to make a decision thereon within the period provided for in section 43 or the council attaches terms or conditions to a permit, the applicant may, within thirty days of receipt of a permit or advice in writing from the council under subsection 43 (2), appeal to the Board and the Board shall hear the appeal and,

4.1, page 23: The permit application process;
4.5, page 28: Right of appeal.

(a) dismiss the same; or

(b) direct that the permit be issued with or without such terms and conditions as the Board by its order may direct.

Demolition or removal

(2) Where an application under section 43 to the council of the municipality for a permit to demolish or remove a building or structure is refused or the council fails to make a decision thereon within the period provided for in section 43, the applicant, upon expiration of a period of 180 days from the date of refusal by the council to issue a permit or from the expiration of the period provided for in section 43 may proceed to demolish or remove the building or structure subject to the provisions of any other Act or regulation thereunder 1974, c. 122, s. 44.

4.6, page 28: Demolition or removal

Application

45. The provisions of sections 36, 37, 38 and 39 apply in respect of any building or structure and the land appurtenant thereto that is situate within the area that has been designated by by-law under this Part as a heritage conservation district. 1974, c. 122, s. 45.

4.7, page 29: Acquisition and easements

Delegation

46. The council of a municipality that forms part of a county, a metropolitan, regional or district municipality may delegate its powers under this Part to the council of such county, metropolitan, regional or district municipality of which it forms part. 1974, c. 122, s. 46.

1. INTRODUCTION

The purpose of these guidelines is to assist municipalities, local architectural conservation advisory committees (LACACs) and others in the designation of heritage conservation districts as provided for in Part V (sections 40 to 46 inclusive) of the Ontario Heritage Act, R.S.O., 1980, c. 337, as amended. These guidelines supercede all previous guidelines published by the Ministry of Culture and Communications and its predecessor, the Ministry of Citizenship and Culture.

The guidelines distinguish what a municipality must do in order to designate a heritage conservation district under the Ontario Heritage Act from what the municipality may consider optional but sometimes advisable. The Ministry's intention is to show municipalities what choices of procedural matters may be available to best suit local circumstances while ensuring that the basic requirements of the Ontario Heritage Act are met.

These guidelines contain some statements that interpret the legal requirements of district designation. Such statements are only advisory; they do not substitute for the legislation itself.

As more heritage conservation districts are studied and successfully designated, these guidelines may be updated and revised to incorporate that experience. For further information and advice contact:

Architecture and Planning Unit
Heritage Branch
Ministry of Culture and Communications
77 Bloor Street West
2nd Floor
Toronto, Ontario
M7A 2R9
Telephone: (416) 965-4961

Whether a heritage conservation district contains fine historic architecture, unique natural or man-made landscapes, or accumulated relics of our industrial, social, religious or military heritage, it must always remain a living part of a community, able to accommodate change in the future as it has in the past.

2. AN OVERVIEW OF DISTRICT DESIGNATION

The Ontario Heritage Act is administered by the Ministry of Culture and Communications, who may determine policies, priorities and programs for the conservation, protection and preservation of Ontario's heritage. The legislation entrusts local municipalities with major responsibilities for the protection of heritage features.

Part V of the Act, "Heritage Conservation Districts", plays an important role in aiding the protection of Ontario's diverse and rich heritage of buildings and places. The provisions of Part V enable a municipal council to designate the whole or any part of the municipality as a heritage conservation district. Unlike Part IV of the Act, which has as its concern the designation of individual properties having architectural or historic value, Part V is concerned with the protection and enhancement of groups of properties that collectively give an area a special character. This character derives not only from individual properties which may be of architectural or historical interest but also from the overall historic and aesthetic values of buildings, streets and open spaces seen together. District designation under Part V of the Act provides a tool for protecting that character in the course of change and development within a municipality.

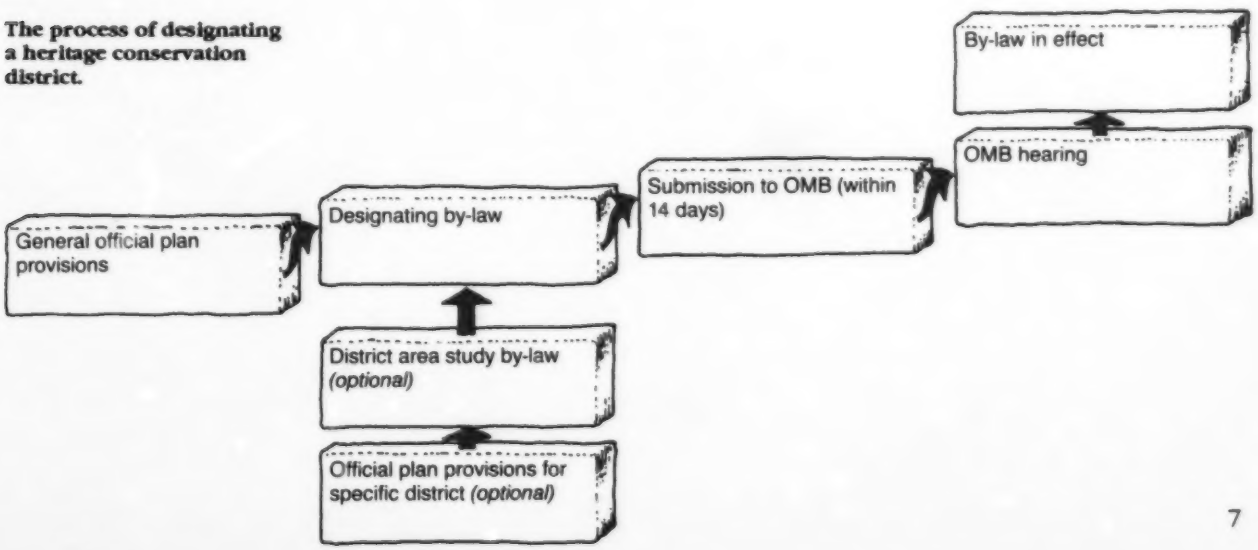
The designation of a heritage conservation district enables the council of a municipality to control change and development in a way that protects and enhances the character of the district. Skillful use of a designated district's permit application process can accommodate aesthetic, visual and other changes in the character and quality of the built environment to enhance beneficial or to ameliorate adverse effects on the heritage value of the district. Though designation of a district under Part V of the Act is primarily concerned with its physical buildings, structures, and spaces, there can be beneficial social and economic influences associated with such designation: community well-being may well be enhanced through property improvement, tourism development, improved business opportunities, broadened job markets, and so on. District designation can be used successfully alongside other instruments of municipal policy such as municipal plans renewal and revitalization programs, and public works in order to conserve the special character of heritage districts while enhancing their future value.

Since 1975, when the Ontario Heritage Act first came into force, the experience of the Ministry and many municipalities has demonstrated several key ingredients for successful heritage conservation districts:

- ☐ a sound examination of and rationale for district designation, especially for the delineation of district boundaries;
- ☐ active public participation in the designation process;
- ☐ a clear and complete designation by-law;
- ☐ clear and well publicized policies for controlling development in the district to protect and enhance its special, unique character.

The following guidelines are intended to assist with most matters related to the designation of successful heritage conservation districts. The guidelines distinguish requirements of the Act from suggestions and advice on optional matters, based on experience throughout Ontario and beyond its borders. The requirements comprise a standard framework for civic initiative anywhere in the province; the advice may well be applied differently from place to place so as to produce the best results.

The process of designating a heritage conservation district.


By-law in effect
OMB hearing
Submission to OMB (within 14 days)
Designating by-law
General official plan provisions
District area study by-law (optional)
Official plan provisions for specific district (optional)

3. DESIGNATING A DISTRICT

3.1 Official plans and the establishment of heritage conservation districts.

Subsection 41(1) of the Ontario Heritage Act requires that prior to designating a heritage conservation district by by-law a municipality must have an official plan that contains provisions relating to the establishment of districts.

The Act does not stipulate what these "official plan provisions" should include, and municipalities may have official plan policies already in place that would enable them to proceed directly to the enactment of a district designation by-law. But it is advisable that official plan policies contain reference to the Ontario Heritage Act and its requirements, and include a statement of intent to designate one or more areas of the municipality as a district. Some municipalities may wish in addition to incorporate criteria for the selection and prospective designation of districts, and to include supplementary maps or schedules.

Under section 40 of the Act a council may pass a by-law defining one or more areas in the municipality to be examined for future designation as a heritage conservation district. The Act does not require this but merely enables it. Nevertheless, thorough examination of a district, including active public participation, is an important part of preparing a designating by-law under section 41 that will stand up to the scrutiny of an Ontario Municipal Board hearing and gain the necessary Board approval. Rigorous examination of an area may well reveal the necessity to amend zoning by-laws or official plan policies to encourage land uses that are sympathetic or complementary to the character of the proposed conservation district. The need for and use of a section 40 by-law will thus depend on how a municipal council deals with planning in general.

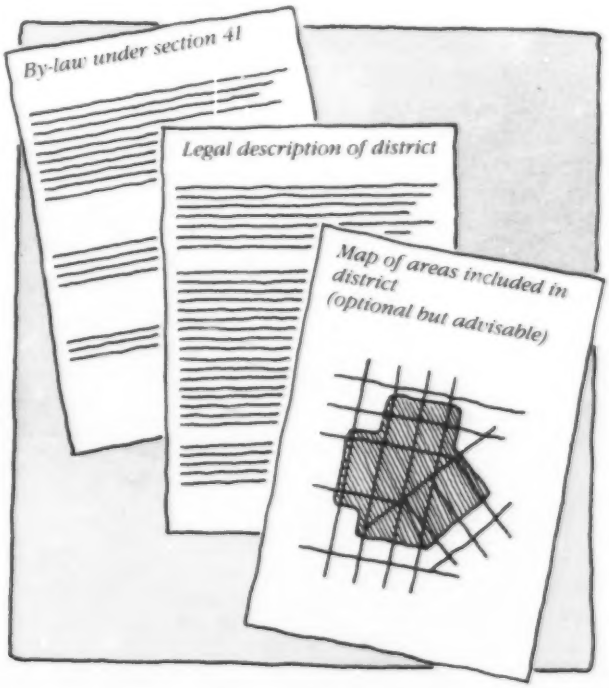
3.2 Designation by-law.

Provided that the municipality's official plan contains the appropriate statements as noted above, subsection 41(1) of the Act enables the municipality to designate by-law all or any part of the municipality as a heritage conservation district.

The Act does not specify the content of the by-law nor how areas are to be defined. But it is advisable that the area to be designated as the district be clearly identified in a map attached as a schedule to the by-law.

The municipality must be careful to ensure in selecting, defining and designating the district that individual property designated under Part IV of the Act is not included in this area. Subsection 41(2) makes it clear that no property may be designated under both Parts IV and V. As there may be heritage buildings already designated under Part IV which make important contributions to the character of the whole district, municipalities may choose to exclude individually designated properties from the district altogether, or repeal the individual designating by-laws under Part IV and include those properties in the designated district.

The parts of a heritage conservation district by-law.



3.3 Approval of the Ontario Municipal Board.

Subsections (3) to (8) of section 41 set out the procedures necessary to obtain formal Ontario Municipal Board (OMB) approval of the by-law designating the district.

A by-law only comes into force when it is approved by the OMB (ss.41(3)). Council must submit the by-law for OMB approval within fourteen days from the date it is passed by council. Otherwise, the by-law is deemed to be repealed on expiration of that fourteen-day period (ss.41(8)).

When an application for approval of the by-law is made to the OMB, the Board may require the municipality to notify certain persons of the application, such as, for example, property owners within the proposed district (ss.41(4)). The Act also requires that the Ontario Heritage Foundation be notified of the application to the OMB (ss.41(5)).

The OMB must hold a public hearing before it approves a designation by-law, to inquire into the merits of the application and to hear any objections (ss.41(6)). The OMB may at its discretion hear presentations from property owners and others who support designating a district under the Ontario Heritage Act in addition to those who may object. This requirement differs from that of the Planning Act, wherein a hearing may be waived if no objections are filed.

The Act is silent on what matters are to be considered by the OMB beyond the general specification of the application's merits and any objections. It is nevertheless advisable that a municipality proceed with care and thoroughness in presenting its district designation. Aside from the obvious and sensible measures taken to provide fair and proper notice of its intentions, as well as to satisfy the OMB that council's decisions were made on full consideration of available information, the municipality should be capable of showing that it has acted without discrimination, bad faith or caprice in selecting and delineating the district.

Thus, in approaching the OMB, the municipality should prepare itself to explain the heritage attributes of the proposed district, to describe its predominant characteristics and to rationalize its proposed boundaries. Much or all of this material should result from the area examination and public participation described below. As well, the municipality should be prepared to rationalize the inclusion of each individual property in the proposed district. Inevitably this will vary from property to property; some properties may be of architectural interest, some may contribute to a collective characteristic, and others may have historical associations, while vacant or undeveloped lands may be included because their development will affect the coherence and character of the district.

Many municipalities have not only undertaken examinations of their districts to determine why the area is important but have actively pursued the preparation of a heritage conservation district plan or of heritage conservation guidelines. Such documents show councils, property owners and municipal staff what may be regarded as acceptable and desirable changes within the district. However, approval of these plans or guidelines by the OMB is not required by the Act; the OMB normally considers them to be outside its interest.

Once the OMB has considered both the merits of the application and any objections, it may approve the by-law. Its approval can apply either to the whole or any part of the area proposed for designation as a district in the by-law. OMB approval only becomes effective when the Board issues its formal order (ss.41(7)).

The Act requires notice to be served on the Ontario Heritage Foundation when an application for OMB approval is sought. There is no further requirement for further Foundation involvement. There is in addition no requirement that staff of the Ministry of Culture and Communications attend the hearing or that Ministry endorsement of the proposed district be sought by the municipality. Nevertheless, a Ministry official may attend the hearing as a witness if requested by a party to the hearing.

3.4 Area examination and public participation.

As noted earlier a municipal council may choose to pass a by-law to define the municipality or any areas within it as areas to be examined for prospective designation as a heritage conservation district (s.40). After such examination the council may prepare official plan provisions with respect to the prospective designation (ss.40(1)). These are not mandatory. A by-law passed pursuant to section 40 of the Act is not necessary for the proper application of section 41; district examination is not a condition which is required to be fulfilled before council can exercise its power to designate a heritage conservation district. But, given the scrutiny of the public and of the OMB, it is inadvisable to designate a district without such careful examination.

Though the Ministry has recommended in the past that the examination of a district take the form of a "heritage conservation district plan" or "HCD study", neither are statutory requirements. The Ministry does not insist that such a plan or study be done as such, but it is certainly advisable that proper background work be done, for the reasons already discussed. The form of the documentation in a "plan", "study" or other statement is left to the discretion of the municipality and will not require endorsement by the Ministry.

The Act does not require a specific form of public participation and only requires LACAC consultation before the passing of a by-law to define an area to be examined for future designation (ss.40(2)). It is conventional wisdom in planning and development matters that the community be involved and encouraged to participate in processes and deliberations that will affect that community. The process of district designation should be no exception to this convention. Efforts should be made to fully inform all interested parties of the work in progress. Councils should be aware that the OMB will have to be satisfied that all procedures were carried out in a fair, open and impartial manner and that the affected public was at all times adequately informed.

3.5 The ingredients of a district.

The Act does not define "heritage" or "heritage conservation district" as such; neither does it describe how the "examination" is to be carried out. Nevertheless, the experience gathered to date in heritage conservation district planning and designation provides a sound base upon which to address these matters more fully. There are three prime ingredients needed for a successful district—evaluation, delineation and participation.

Though heritage conservation districts are often the creations of cities and towns, districts can as easily be rural as urban.

EVALUATION:

Defining heritage. In general, properties of heritage value should be able, with suitable examination, to reveal some of the broad architectural, cultural, social, political, economic or military patterns of our history, or should have some association with specific events or people that have shaped the details of that history. What each community thinks appropriate to its heritage will vary, but the key to its protection is to understand the distinction of a place or area in its larger context.

Individual buildings, streetscapes, and entire areas of historic architecture are physical focal points for community memories that give us a firm sense of belonging in and to the environment.

Describing area character. A heritage conservation district is an aggregate of buildings, streets and open spaces that, as a group, is a collective asset to a community in precisely the same way that an individual property is valuable to that community.

A district may comprise a few buildings, or an entire municipality. It may have architectural, historic, scenic, or archaeological aspects worth conserving. Above all else, a heritage conservation district has a special character or association that distinguishes it from its surroundings. Potential districts can be found in both urban and rural environments and may comprise residential, commercial and industrial areas, established rural landscapes or entire villages or hamlets.

Successful area examination has always included an evaluation or each property from a variety of perspectives. The following criteria suggest the basic questions that ought to be addressed.

Area character may sometimes consist of pleasant qualities that are hard to define or to separate from those of surrounding areas, or it may be easily recognized as a collection of relatively homogeneous architecture of a specific area.

Historical associations. A building, structure, or property may have been associated with the life of a well known historic personage or group, or have played some role in an important historical event or episode.

Architectural value. A building or structure may be exemplary for the study of the architecture or construction of a specific period or area, or the work of an important builder, designer, or architect.

From his library balcony (c. 1861, restored) near Holy Trinity Church in Toronto, rector and historian Dr. Henry Scadding could see through the spires of the growing city south to the Island and east to the Scarborough Bluffs. With this view always before him, he produced the city's first comprehensive history in 1873. (top)

Buried in the cemetery of St. Patrick's Church at Lucan are the remains of five of the Donnelly family, murdered in 1880 in the course of a blood feud brought from Ireland that continued afterward to the tune of perhaps 20 more violent deaths. Though unpleasant history, it is still an important part of the community's memory. (bottom)

Architectural quality is evident in those surviving early groups or urban housing (as in this row at Kingston) that display interesting and useful design features as well as craftsmanship in their construction. (top)

Sometimes it is possible to identify the hand behind notable architectural quality—here (at Cobourg's Victoria Hall) it belonged to Kivas Tully, noted Ontario architect of the mid-nineteenth century. (bottom)

Vernacular design. A modest well-crafted building or structure may be no less important to the community's heritage than an architectural gem such as a mansion or public building.

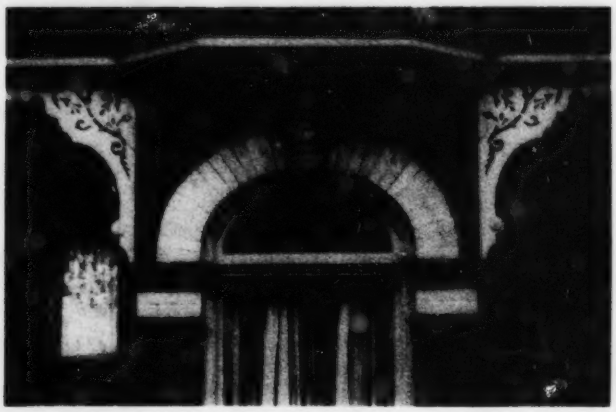
Integrity. A building, or structure, together with its site, should retain a large part of its integrity—its relation to its earlier state(s)—in the maintenance of its original or early materials and craftsmanship.

The commonplaces of the early settlements of Ontario, now increasingly rare, show us some of the roots of later, higher-style, historic architecture.

This riot of shaped, turned and carved wood appears almost as it did when built, and relies for its impressiveness on its integrity; its survival as an ensemble with little modification.

Architectural details. Specific architectural considerations should include style, plan, and the sequence of spaces; use of materials and details, including windows, doors, signs, ornaments, and so on; colours, textures, and lighting; and the relationships of all these to neighbouring buildings.

Landmark status or group value. Where a building or structure is an integral part of a distinctive area of a community, or is considered to be a landmark, its contribution to the neighbourhood character may be of special value.



Looking closely at the buildings in a district can reveal architectural features or details distinctive to a specific area of the province, as in the case of the cobblestone facades of Paris, or details that simply display Ontario craftsmanship of a specific era, such as the urban building boom of the 1880s.

Most of our communities are quite diverse architecturally, so that a group of similar buildings, though ordinary as individuals, acquires a special character deserving protection. Protection of an ensemble is no less important for a landmark building, which relies on adjacent, less conspicuous features as the context for its distinction.

Open spaces. Examination of a potential district should also include public spaces such as sidewalks, roads and streets, and public parks or gardens. These features often play roles as conspicuous as those of buildings in the environment. Open spaces provide settings for buildings as well as places to view them and the landscapes in which they sit. These spaces are often features of the original plan or survey of a settled community and have intrinsic value in ordering and organizing the location of buildings and structures.

Vacant land and contemporary structures. Vacant, undeveloped or underdeveloped land or contemporary buildings and structures should not be summarily dismissed from either examination or inclusion within the proposed district. Municipalities may wish to include these types of property where it is likely that incongruous development or unsympathetic construction on these sites will adversely affect the character of the proposed district. It may well be such sites that enable the distinction of the district to be enhanced, or damaged, in the future.

An urban park enclosed by buildings and streets is often the centre, and centrepiece, of a cohesive area meriting district protection but no less important may be "natural" areas of land and water that provide a unique setting for a potential district.

Including newer buildings and vacant land in a heritage conservation district is often crucial—the overall effect of a district may be badly weakened or trivialized unless new development fits well with the old.

DELINEATION:

Establishing the boundary that will encompass the proposed district is a crucial task. Its principal objective is to ensure that the special character identified through study of the proposed district will be adequately protected by the measures available to the municipality in Part V of the Act. The district boundary should be established according to the unique characteristics of the area. Examples of potentially successful districts include:

- ☐ areas that have changed little since first developed and that contain buildings, structures and spaces with linkages and settings as originally planned still substantially intact—a group of civic and institutional buildings located around a public square, or a waterfront area with its marine-related structures are good examples;
- ☐ areas of buildings or structures of perhaps similar or perhaps different architectural style and detailing which, through the use of materials, height, scale, massing, colours and texture, comprise cohesive, harmonious streetscapes having a definite sense of place distinct from their surroundings;
- ☐ areas of buildings and structures that have acquired a definite sense of time and place through historical associations with activities, events and individuals.

Boundaries should be drawn to include not only the buildings or structures of interest but also the whole property on which they are located. Vacant land, infill sites, public open space and contemporary buildings may also be contained within the district where it is desirable to ensure that their future development is in keeping with the character of the area. Buildings and structures of less obvious historical or architectural merit but that contribute to the scale or scenic amenity of the area may also be included. Boundaries may follow distinctive topographical features such as rivers, roads, walls, fences, treelines and slopes. Less visible elements such as property or lot lines, land use designations in official plans or boundaries for particular uses or densities in the zoning by-law may also influence the delineation of the boundary, especially as they may affect its eventual legal description in by-law form.

Many of these factors will overlap or produce similar lines on a map, but a general caution is in order when setting the edges of a district—in drawing the lines of an edge on the two-dimensional map, always consider how that line will be perceived in the district itself, in three dimensions and over time. Though a district's legal and financial implementation depends on the two-dimensional lines, its ultimate effect will be judged by how well it protects and conserves the real, visible, three-dimensional character the district embraced by those lines.

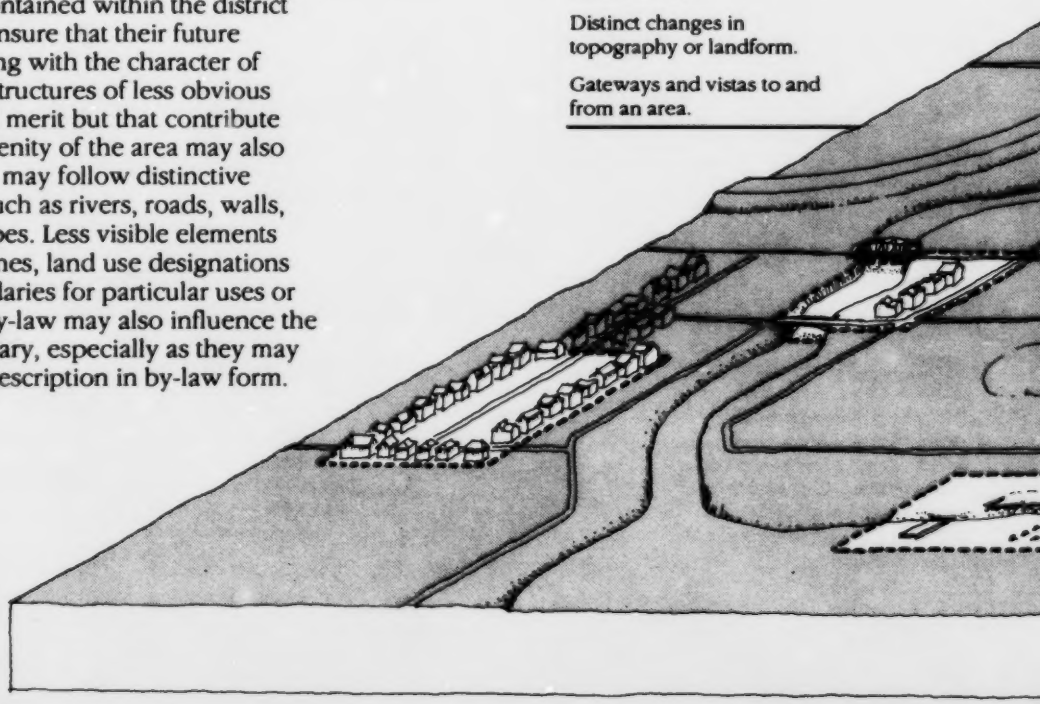
VISUAL PERCEPTIONS

Definition of distinctive concentrations or architecture, based on thorough survey (criteria may include location, design, scale, style, layout, setting, materials, workmanship, feeling, association).

Marked changed in building character (massing, height, setback, etc.)

Distinct changes in topography or landform.

Gateways and vistas to and from an area.



HISTORICAL EVOLUTION

Boundaries of an original settlement, or early planned settlement

Concentrations of early buildings and sites

Defined areas affected by specific historic events

PHYSICAL SITUATION

Railroads and major highways

Streets, public utilities and rights-of-way

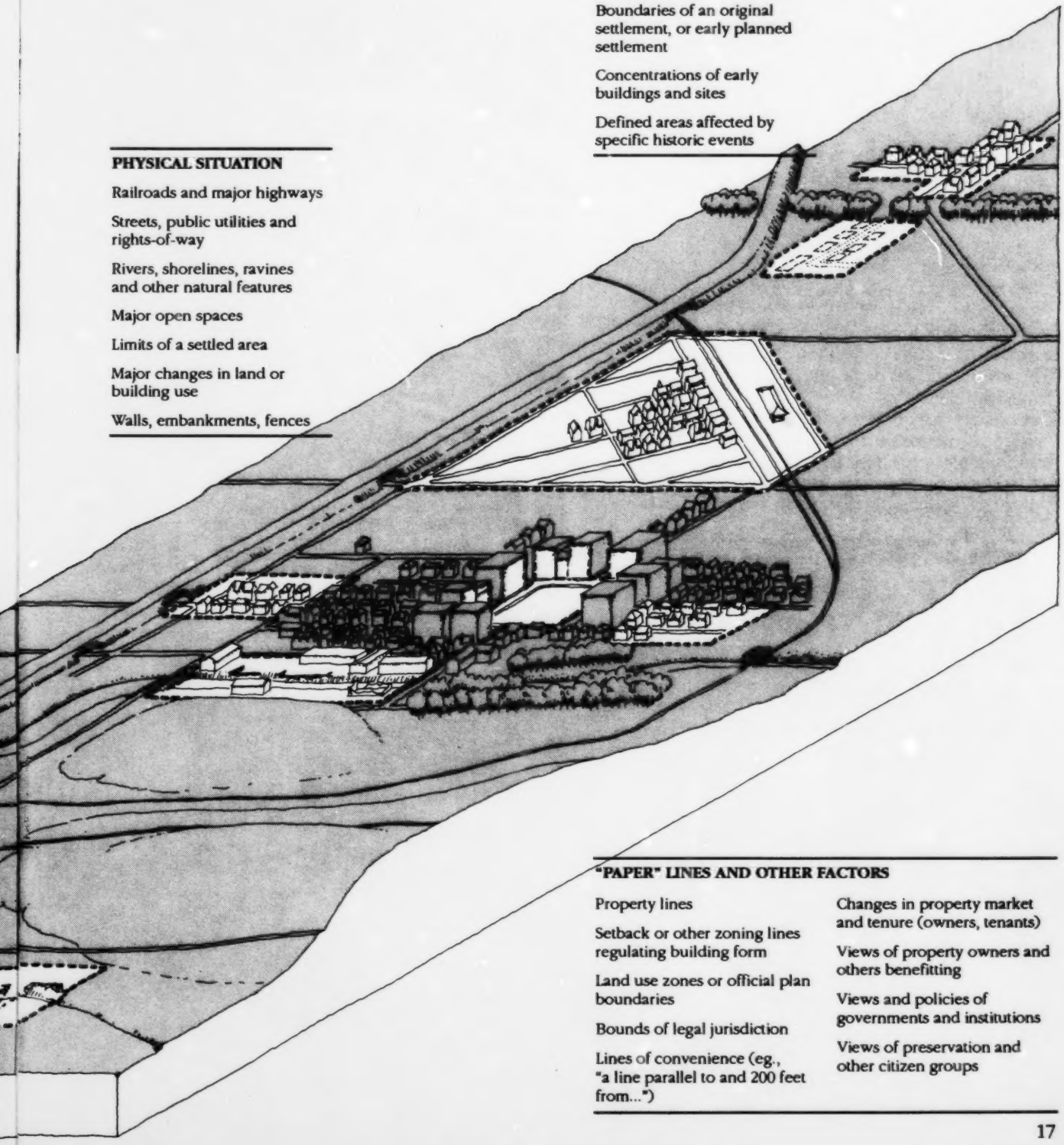
Rivers, shorelines, ravines and other natural features

Major open spaces

Limits of a settled area

Major changes in land or building use

Walls, embankments, fences



"PAPER" LINES AND OTHER FACTORS

Property lines

Setback or other zoning lines regulating building form

Land use zones or official plan boundaries

Bounds of legal jurisdiction

Lines of convenience (eg., "a line parallel to and 200 feet from...")

Changes in property market and tenure (owners, tenants)

Views of property owners and others benefitting

Views and policies of governments and institutions

Views of preservation and other citizen groups

PARTICIPATION.

The Act does not require any form of public participation other than municipal consultation with its LACAC prior to enacting a by-law for a study under section 40; the OMB may make its own requirements for notifying certain people as it sees fit.

Public participation and consultation in the designation of districts is nevertheless very desirable. Public meetings during the examination process, individual notification to property owners within a study area, and notices or articles in local newspapers advertising municipal proposals are all valuable for both informing the public and enabling the public to respond to proposals for designation.

In some cases it has become a practice during the process of district designation to eliminate possible objectors to designation by excluding their properties from the proposed district. This is not generally advisable. While it may seem expedient in the short terms to take such action, the overriding objective of a district should be to protect and enhance all buildings and structures of heritage value within its boundaries. Any objectors to district designation will be able to voice their concerns and present supporting or objecting arguments at the mandatory OMB hearing.

Public participation is not merely a legislative requirement—it is as well an opportunity for a community to understand and treasure its history and architectural inheritance.

3.6 District planning guidelines.

Section 40(1) indicates that after examination of an area for future designation as a heritage conservation district a municipal council may prepare official plan provisions regarding the designation of that district. Such official plan provisions are not necessarily the same as those anticipated in section 41(1) of the Act. Section 40(1) alludes to the future designation of a particular district that is being subject to examination, while section 41(1) refers to the establishment of heritage conservation districts in general. These are the only statutory references to district planning.

Though "official" district plans are not specifically required by the Act, the Ministry and the Ontario Heritage Foundation have advocated and supported the preparation of district plans for those areas which have been designated under the Act. These plans often document the examination of a district and the guidelines necessary as background to the permit application process mandated by the Act for many changes within the district. The status of these plans is determined by the local municipality; most district plans have been adopted either by municipal council resolution or more formally by by-law.

Although the preparation of heritage conservation district plans is not a requirement of the Act, the preparation of such plans or guidelines remains highly advisable. It is vital that permit applications, proposed district improvements, and the availability and variety of funding programs be considered within an overall framework of how the community wishes to see the district covered and enhanced. The concern of these district plans or guidelines should be the buildings, structures and spaces within the district and the means for guiding physical change and development in the area. These will vary from municipality to municipality, and may vary within a single municipality.

Preparation of official plan provisions after district examination (section 40). Official plan provisions should indicate in graphic and written form the extent of the area to be designated as a district as well as general policies to be applied in the district. These policies should address the intended future physical development of the district, the specific objectives to be sought in conserving, protecting and enhancing the heritage environment of the area, and general design guidelines for future change in the district. The municipality may also wish to declare those matters for which it will have regard in considering permit applications under section 43 of the Act, as well as the terms or conditions that it may affix to its approvals. Detailed guidelines regarding materials, colour, infill construction and architectural style are not usually suited for inclusion into the body of an official plan; a more appropriate location would be in an appendix to the plan. This could then be referenced in the official plan as a document to be consulted in the consideration of new design or restoration activity within the district.

A checklist for district plans

- ☐ Boundary delineation
- ☐ Historical development and context
- ☐ Architecture and other built features
- ☐ Landscape and streetscape
- ☐ Land and building use
- ☐ Zoning and other use controls
- ☐ Transportation
- ☐ Public utilities
- ☐ Property ownership
- ☐ Economic base
- ☐ Demographic and social character
- ☐ Trends for change
- ☐ Current and prospective planning policies
- ☐ Programs available for regulation and assistance

Preparation of district planning guidelines.
District planning guidelines may be prepared by a municipality whether or not official plan provisions under section 40 have been adopted. Depending on their relationship to the official plan, whether as basis for general policy or as a document to be consulted in the permit application process, these guidelines may take on a variety of forms.

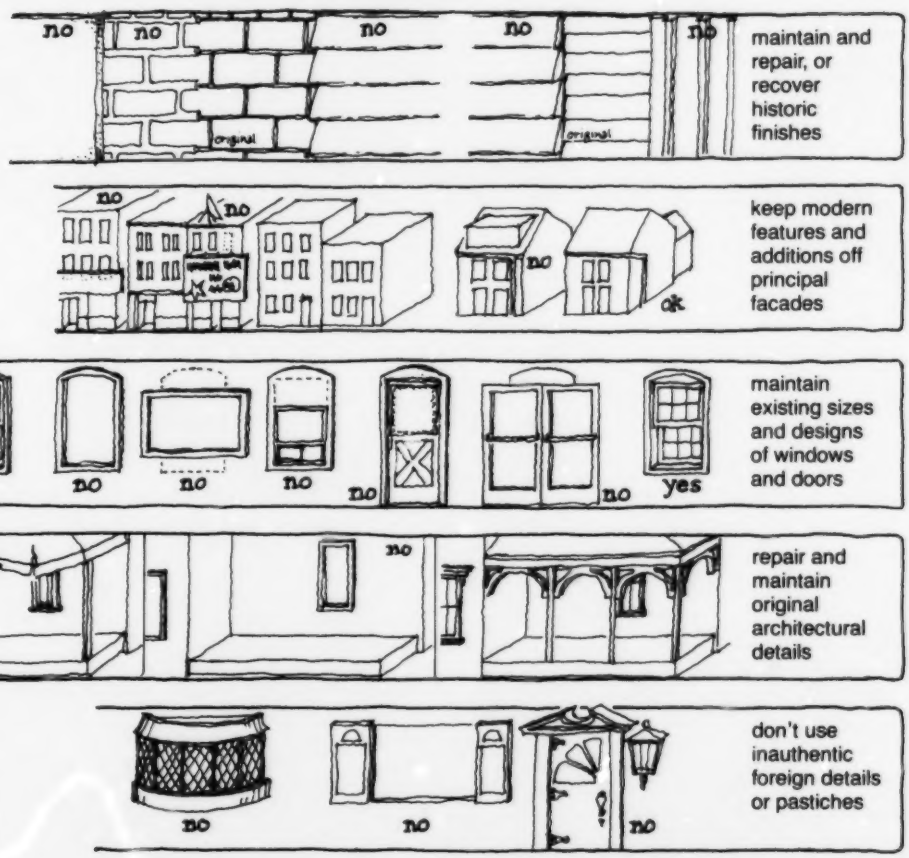
District planning guidelines should inform elected representatives and staff of the municipality as well as individual property owners how a municipal council will judge permit applications. If very detailed, the guidelines may indicate alterations, changes or development to be encouraged or discouraged for each property in the district. Though the municipality has no power to compel change, it is free to indicate the kind of alterations or new development that will be greeted with favour.

For individual buildings of architectural or historical interest, the guidelines may indicate architectural details that ought to be restored, materials to be used in constructing new additions, or simply the building features that deserve special attention in ongoing maintenance. On vacant lots the preferred size, scale and siting of new building may be specified as well as the preferred colour, texture and type of materials to be used in its construction. These matters will obviously be determined by the character of surrounding buildings. In some cases, a traditional building style may be preferable; in other situations a sympathetic "contemporary" design may be wholly appropriate.

For larger districts such an individual approach to each property may prove time-consuming and cumbersome. Depending on the character of the

Samples of design guidelines for heritage conservation districts, for existing buildings and for new construction

Note:
These are by no means comprehensive. Guidelines for a specific district must be based on the particular architecture and overall visual character of the district itself.



district and its types of building, it may be feasible to establish more general guidelines that would indicate the types of change considered appropriate for existing block or groups of buildings as well as generic design considerations for new construction.

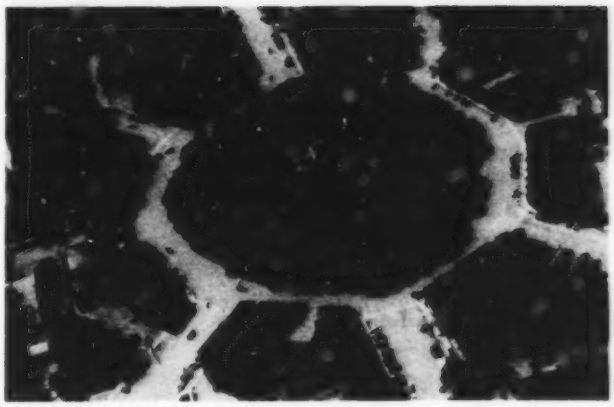
Just as districts will vary in size, they will also differ in their physical, social and economic conditions. Although heritage conservation districts are primarily concerned with heritage buildings and physical change, it is inevitable that the district's function within its local community or region will be of importance. Some districts may have to be considered in a provincial or even national context.

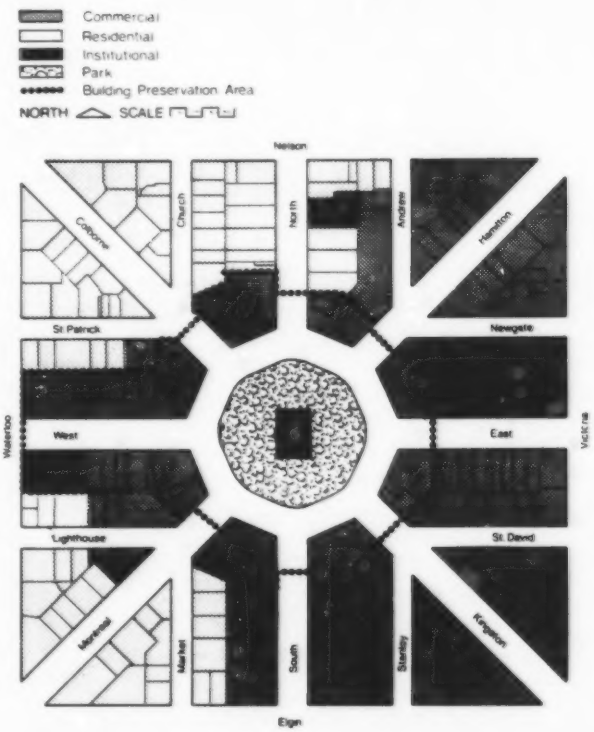
Thriving tourist centres, desirable residential areas or prestigious office locations may each depend for their success on the protection and conservation of particular heritage features. Each different function or role, however, may bring with it special problems for the heritage environment and landscape from which it derives benefit. Traffic access, parking, shop signage and outdoor advertisements may all present particular problems in any single district. It is certainly reasonable that heritage conservation district guidelines, aside from concerns for individual heritage buildings or areas, may contain specific prescriptions that may collectively benefit the district but that are not strictly limited to conserving the buildings themselves. A conservation plan may deal with traffic management schemes or incentives for the use of upper floors in older commercial blocks, for instance. Indeed, some of these issues may have to be investigated fully and policies developed in order to determine their particular bearing on the heritage buildings themselves as well as the future of the district as a whole.

4. IMPLEMENTING A DISTRICT

Once a heritage conservation district designation by-law is approved by the OMB and becomes effective the municipality is enabled to control, to a certain extent, physical change within the district. The principal mechanism is the permit application process which enables the municipality to review site-specific applications and determine if proposed changes to the man-made environment of the district will beneficially or detrimentally affect heritage features. These effects may be direct or indirect in their impacts.

The permit application process does not control land use; neither does it control changes to natural features. Other provincial legislation, especially the Planning Act and the Municipal Act, enables municipalities to deal more effectively with these matters. Where the character of a heritage conservation district is enhanced by the existence of certain land uses or natural features, it is highly advisable that the municipality adopt measures that complement those under Part V of the Ontario Heritage Act. Tree by-laws (under the Municipal Act) and zoning by-laws (under the Planning Act) are two specific examples.





Implementing a district—Goderich.

4.1 The permit application process.

Once a heritage conservation district designation by-law comes into force, no person, including the municipality, can erect, demolish or remove any building or structure without a permit issued by the council of the municipality. A permit is also required for the alteration of the external portions of any building or structure. (s.42)

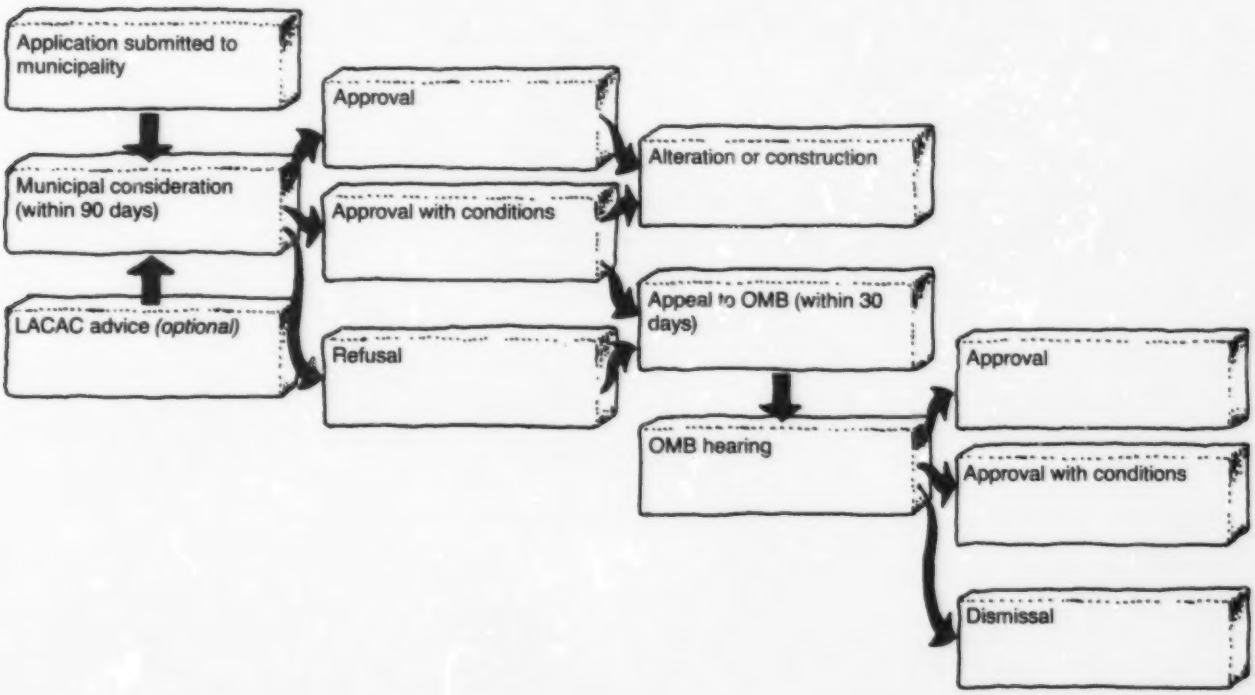
The application process is quite straightforward. A person makes application to the council of the municipality. The council considers the application and within 90 days of receipt (or some mutually agreeable longer period when necessary) either issues the permit, possibly with conditions, or refuses the permit. (ss.43(2) and 43(3)).

If the council does not make a decision within the alloted time or if the application is refused, or if there are conditions imposed that appear unreasonable, the applicant may appeal to the OMB. The appeal must be lodged within 30 days of receipt of the council's decision. The OMB may dismiss the appeal or direct that a permit be issued, with or without conditions. (S.44(1)).

4.2 Information required for a permit application.

Depending on the size of the district and the number of permit applications anticipated it may be desirable for the municipality to prepare a specific application form, as it does for other permit functions such as planning or building permit applications. Standard information such as location, municipal address, and name of owner should be required. The municipality will also need specific and clear information as to the essence of the proposed work, be it the erection of a new building, alteration to an existing structure, or demolition. Additional detailed information concerning the kind of materials and processes to be used both in new building and restoration work should be specified. In many cases drawings may be required to show plans and elevations of the proposed work; the municipality may require that such drawings be prepared by a qualified professional. Written specifications may also be required to supplement the drawings.

The process of obtaining a permit for building alterations or new construction in a district.



4.3 Consideration of a permit application.

The Act does not specify what matters the council of a municipality is to consider in deciding whether to issue or refuse a permit. (ss.43(2)). Nevertheless, it is clearly advisable that municipal permit decisions be based on its background studies, including official plan provisions respecting heritage conservation districts, heritage conservation district planning guidelines where they have been formulated, and the details of the district examination.

A basic consideration for any application concerns the effects of the proposed change or alteration within the district. Some examples of beneficial work include the restoration of architectural detail on a building such as a porch, canopy or storefront or the removal of incongruous or unsympathetic additions such as aluminum siding. Where such work is proposed the municipality should also ensure that it will be undertaken properly, following good conservation practice. For instance, paintwork on masonry surfaces should seldom, if ever, be removed by sandblasting but rather by more gentle means, perhaps a gentle chemical or water wash; restored architectural details should match existing details or follow evidence revealed in historical photographs or original drawings rather than rely on guesswork, even knowledgeable guesswork. There is a great deal of published material on good and bad conservation practice that can be consulted in assessing such proposals.

Adverse effects may be caused by, for example, the loss or destruction of architectural detailing, the demolition of a building or structure which contributes to the character of the district, or the construction or addition of a building or structure which is out of keeping with the character of its surroundings on account of inappropriate location, setback, size, scale, or the type and colour of materials. Again, published material may be helpful in assessing the potential damages, and in revealing possible alternatives with less damaging effects.

These impacts must be considered in the light of the original examination of the area, the advice or guidance offered in the district plan or guidelines and any relevant official plan provisions. The main principle in assessing a permit application is the protection, conservation and enhancement of the district's character. Where council is of the opinion that the proposed work in the application does not satisfy this principle, the application should be denied or approved only with terms and conditions that would ameliorate the adverse effects of the proposed work.

Careful examination and recording of the buildings, streets and spaces of a potential district are vital prerequisites to successful implementation.

4.4 Terms and conditions.

Subsection 43(3) of the Act allows municipal councils to attach such terms and conditions as the council considers desirable to permits issued under subsection 43(2). Though absence of direction from the statute appears to enable these terms and conditions to be unlimited, there are several principles that the municipal council should keep in mind.

Generally these terms and conditions should respect the objectives of the Ontario Heritage Act. They should certainly not offend any requirements of the law in general. They should be precise, relevant, necessary, enforceable, and reasonable. Their relevance should be twofold, addressing both the objectives of the district and the requirements of the specific development, and should be worded as clearly as possible.

Conditions may be attached that require plans and drawings to be submitted for the approval of council prior to work being undertaken, especially where these have not been submitted with the application itself. This may also apply to detailed specifications should circumstances warrant.

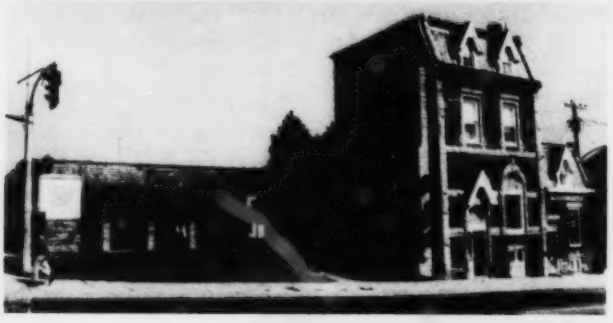
Such conditions may also be used to specify that materials used in new construction match or resemble those of surrounding buildings. In the case of additions to existing buildings of heritage value such conditions are common, though scope may be permitted for skillful designs that achieve harmonious results through other means. Conditions respecting the use of appropriate materials may also be complemented by addressing the design of specific features such as windows, doors, porches, signs and roofs. In certain instances even paint colour may be a critical consideration in respecting the heritage of the district.

When an application for demolition is being considered by council and the building to be demolished is of particular interest due to its architectural or historical merits, council may require as a condition of approval an accurate documentary record of the structure. Measured drawings or photographic techniques such as rectified photography or photogrammetry are accepted ways of saving information and knowledge about a building when it can no longer remain in its original environment. Where a building exhibits unique or unusual construction techniques, or even techniques that were once typical but are now rare, council may require that the structure be carefully dismantled and accurately recorded. In this way, historical information about the building's construction may be carefully revealed, information that would otherwise be lost in a less sensitive wrecking operation.

Where demolition and new development occur as part of the overall development of a site the information and artifacts made available through recording the careful dismantling offer potential for imaginative use in the new development. For example, terms and conditions attached to a permit may involve:

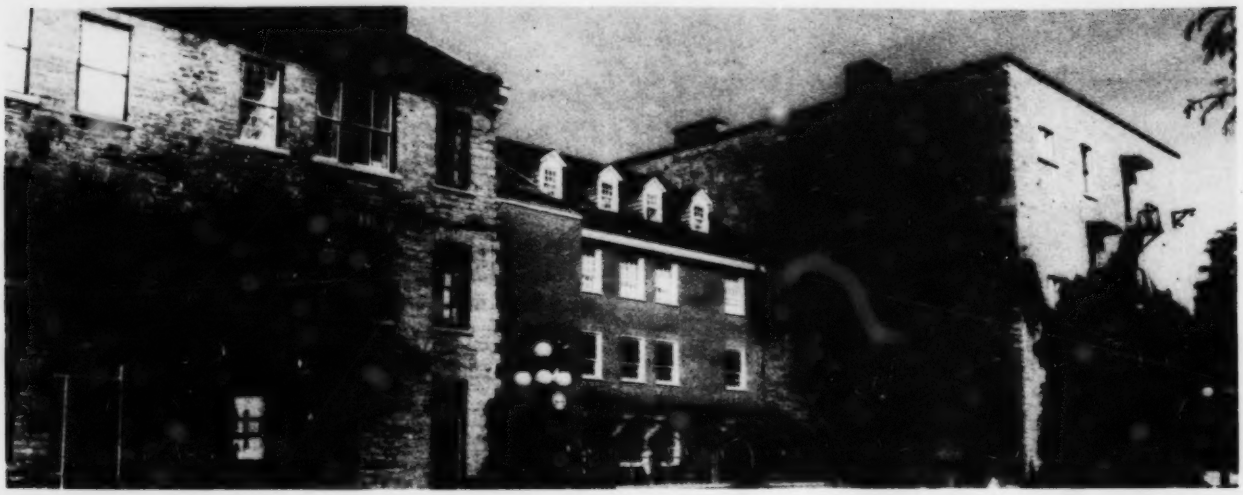
- ☐ the preservation and display of former built features, architectural details and landscaping;
- ☐ the marking of traces of former building locations, shapes and pathways or circulation lines;
- ☐ the display or graphic and verbal descriptions of former buildings and occupants;
- ☐ some reflection of the architecture and plan of the former building(s) in the new development.

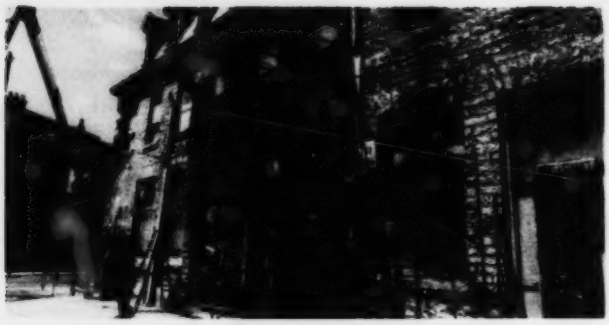
In view of the loss of heritage buildings through demolition such conditions can fulfill an important and useful purpose. They can protect the knowledge that such heritage buildings were once part of the human environment of the district, and maintain the sense of historical continuity essential to its distinctive character.

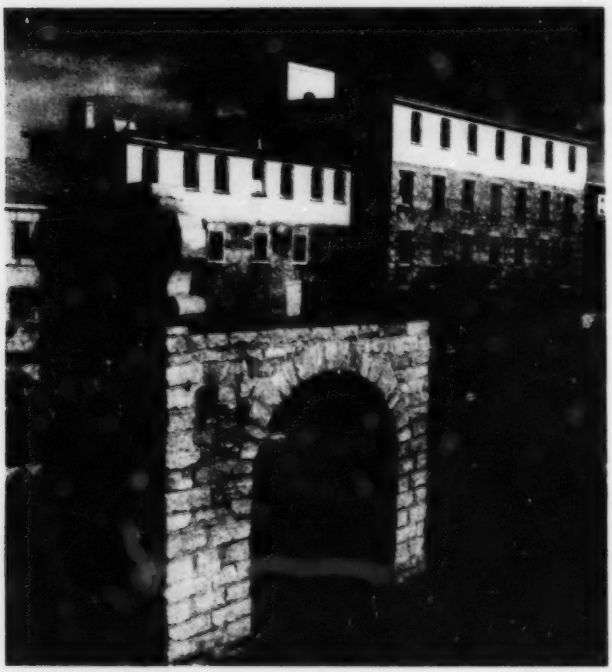


Demolition, disfigurement and ill-fitting "improvements" are the terrible prices to be paid when our architectural heritage is ignored in the course of change. Once this irreplaceable heritage is vandalized or destroyed, it cannot be recovered, and a once-special community will come to look no different from the next one down the road.

YES







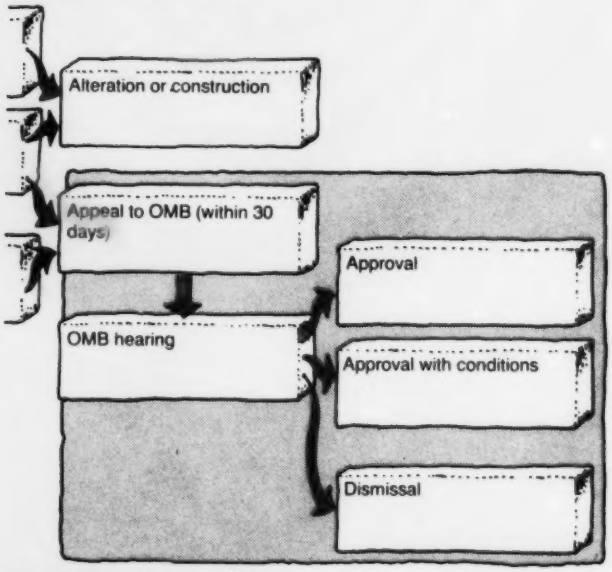
Repairing the old with traditional materials and craftsmanship; recycling old buildings with new uses; retaining vestiges of the past in new development; fitting new construction to the scale, shape, proportions and materials of the existing neighbours—these and other strategies that acknowledge the built heritage of a district will enhance a community's identity, extend the useful life of its capital resources and economize in the building of new facilities and services.

4.5 Right of appeal.

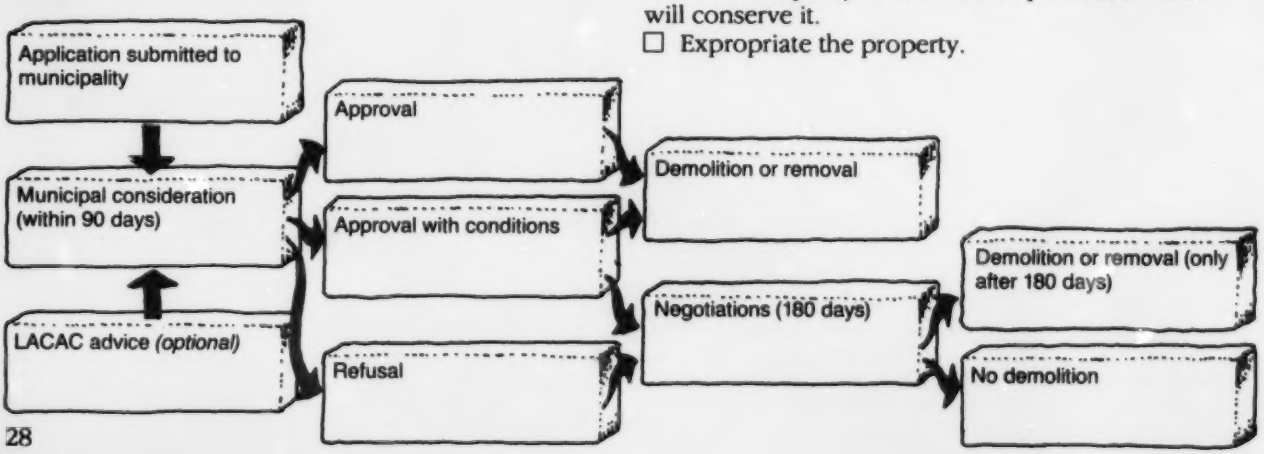
Where a person has applied for a permit to alter or erect a building or structure and is dissatisfied by a council's decision (to refuse the permit, to insist on unacceptable conditions, or to fail to deal with the application), appeal may be made to the Ontario Municipal Board. The applicant must appeal to the Board within thirty days of receiving the permit or written advice of the council's refusal. An appeal can also be made when the council has not made a decision within the time limits prescribed by the Act.

The Board will hear the appeal and may either dismiss the appeal or direct that a permit be issued. The Board may also direct that the permit be issued with or without terms and conditions (ss.44(1)).

The appeal process for building alterations or new construction in a district.



The process for controlling demolition or removal in a district.



4.6 Demolition or removal.

The Act does not provide for the permanent protection of heritage buildings. Demolition cannot be prohibited, but it is subject to the same general requirements as those for erection or alteration of a building: a permit is required. A municipal council may approve, approve conditionally, or deny the permit application.

Where the building to be demolished is of heritage value, a municipality may wish to explore the use of terms and conditions such as those described above; for instance, it may specify that the features to be demolished are to be properly recorded.

Depending on the circumstances, a council may wish to deny a permit application. When a permit application is refused or the time limit permitted by the Act for consideration of an application has passed, demolition or removal can go ahead only after a period of 180 days has elapsed and only after any other required permits have been granted.

This period of time offers a council, with the aid of its LACAC and concerned citizens in the community, an opportunity to seek means to conserve the threatened structure. Depending on the circumstances, several approaches may prove successful, including these:

- ☐ Convince the owner to change plans, through persuasion that the heritage importance of the building is irreplaceable, ought to be maintained, and will be a worthy asset in any development or use of the site.
- ☐ Suggest alternate uses for the building or the property.
- ☐ Offer assistance in integrating the heritage property within some larger scheme.
- ☐ Seek involvement of the Ontario Heritage Foundation, especially with a view to the potential tax advantages available to the owner as a donor of property to the Foundation.
- ☐ Persuade the owner to sell the heritage property to the municipality or some other purchaser who will conserve it.
- ☐ Expropriate the property.

4.7 Acquisition and easements.

Section 45 of the Act permits municipalities to undertake a variety of measures to support conservation in a district in addition to administering permit applications. The Act enables municipalities to provide grants or loans to owners of designated properties for building conservation work. The Act also provides for the municipal acquisition, or, subject to the Expropriations Act, expropriation of a designated property where its preservation is essential and no alternative is available.

A municipality may pass a by-law enabling it to negotiate easements. A heritage easement is a legal agreement between the owner of a heritage property and some other party or agency ensuring the preservation of a property while allowing the owner to retain its possession and use. The agreement gives that agency a legal interest in the property's conservation and is registered on the title to the property. The public agency holding the easement may be the Ontario Heritage Foundation (a province-wide body) or a municipal council, and either of these may assign the easement to a local heritage group or other suitable custodian.

Heritage easements are voluntary agreements, distinct from designation by municipal by-law (although the same property can be protected by both easement and designation). Easements provide a much stronger protective measure short of outright purchase. Easements are also more comprehensive than designation, enabling specific agreement on such matters as maintenance.

Being a less-than-fee-simple interest in real property, an easement can achieve the protection of a heritage property at a fraction of the cost of outright purchase. For example, by donation or in return for financial assistance, an owner may agree to preserve and maintain the exterior of a structure and certain outbuildings or landscaping vital to the historic or architectural importance of that property. The easement runs with the title to the property, affecting all subsequent owners. The owner continues to use and enjoy the property, and the heritage features remain part of the community rather than a governmental responsibility.

In many cases the donation of an easement conserving a heritage property entitles its owner to significant tax advantages.

Heritage easements enable owners and communities to co-operate in guaranteeing the care and protection of such valuable and irreplaceable examples of our architectural heritage as this fine stonework.

5. FINANCIAL ASSISTANCE

Normal upkeep and maintenance are the responsibilities of every owner of property. Heritage properties may on occasion require more intensive care than more recent construction, but that is also the responsibility of the individual owner. Nevertheless, where owners of properties recognized for their heritage importance are faced with extraordinary repair or restoration costs, there may be a need for some form of public aid in recognition of the community's interest in maintaining the value of that heritage. Designation, be it through Part IV or Part V of the Ontario Heritage Act, normally serves as the standard that makes heritage properties eligible for public financial assistance.

The Ministry of Culture and Communications, through its capital grant programs, can provide financial assistance for the preservation and restoration of properties within a heritage conservation district.

Programs of financial aid from government or heritage organizations may assist many sorts of conservation activity in districts, such as the recovery of such architecturally important historic features as the porch of the Little Inn, prominent in Bayfield's heritage conservation district. This particular work was assisted by a grant from the Ministry of Culture and Communications.

Directives sur les districts de conservation des biens culturels de l'Ontario

Directives sur les districts de conservation des biens culturels de l'Ontario

Publié par le ministère de la Culture et des Communications
Imprimé par l'imprimeur de la Reine pour l'Ontario
Province de l'Ontario, Toronto, Canada

© L'imprimeur de la Reine pour l'Ontario 1992

ISBN 0-7729-9913-9
D2577 03/92 2M

Ontario
Ministère de la Culture et des Communications

Préparé par David J. Cuming et Mark W. Fram

Publié par le ministère de la Culture et des Communications. Province de l'Ontario, Toronto, Canada.

Imprimé par l'imprimeur de la Reine pour l'Ontario

Copyright c 1985
Sa Majesté la Reine, du chef de l'Ontario

ISBN 0-7729-0207-0
D1593 3/85 2M

On peut se procurer des exemplaires additionnels de ces directives à la librairie du gouvernement de l'Ontario, 880, rue Bay, Toronto, ou par correspondance en s'adressant aux Services des publications, MSG, 5e étage, 880, rue Bay, Toronto (Ontario) M7A 1N8. À Toronto, appelez le 965-6015; dans les autres régions, appelez sans frais le 1-800-268-7540; dans les zones de code régional 807, demandez Zénith 67200 à la standardiste.

Ces directives portent sur des questions qui relèvent précisément de la cinquième partie de la Loi sur les biens culturels de l'Ontario. Pour obtenir des renseignements plus généraux sur la conservation du patrimoine dans la province, notamment sur la désignation et la conservation de biens individuels à valeur architecturale ou historique, consultez le document **A Heritage Conservation Primer (Introduction à la conservation du patrimoine)**, publié par le ministère de la Culture et des Communications (le ministère). On peut se procurer un exemplaire de cette introduction et de la Loi à la librairie du gouvernement de l'Ontario ou auprès des Services des publications, au MSG.

TABLE DES MATIÈRES

1.0	INTRODUCTION	6
2.0	APERÇU DE LA DÉSIGNATION DES DISTRICTS	7
3.0	DÉSIGNATION D'UN DISTRICT	8
3.1	Plans officiels de districts de conservation des biens culturels	8
3.2	Règlement de désignation	8
3.3	Approbation par la Commission des affaires municipales de l'Ontario	9
3.4	Examen d'une zone et participation du public	10
3.5	Ingrédients d'un district	10
3.6	Directives d'aménagement des districts	19
4.0	MISE EN PLACE D'UN DISTRICT	22
4.1	Processus de demande de permis	23
4.2	Éléments d'information requis pour une demande de permis	23
4.3	Considération d'une demande de permis	24
4.4	Conditions	25
4.5	Droit d'appel	28
4.6	Démolition ou déplacement	28
4.7	Acquisition et servitudes	29
5.0	AIDE FINANCIÈRE	30

INDEX À LA LOI

Extrait de la Loi sur les biens culturels de l'Ontario, L.R.O, 1980, chap. 337

CINQUIÈME PARTIE

DISTRICTS DE CONSERVATION DES BIENS CULTURELS

Districts de conservation des biens culturels

40.-(1) Le conseil municipal peut, par règlement, prévoir que la municipalité ou une ou plusieurs de ses zones doivent être examinées en vue de désigner cette municipalité ou ces zones en tant que districts de conservation des biens culturels. À la fin de cette étude, le conseil peut élaborer des dispositions de désignation destinées à faire partie d'un plan officiel.

3.1, page 8 : Plans officiels et districts de conservation des biens culturels.
3.4, page 10 : Examen d'une zone et participation du public.
3.6, page 19 : Directives d'aménagement des districts.

Consultation

(2) Si le conseil municipal a constitué un comité consultatif local conformément à l'article 28, il le consulte avant d'adopter ce règlement. L.R.O. 1980, chap. 337, art. 40.

3.5, page 10 : Ingrédients d'un district.

Désignation d'un district

41.-(1) S'il existe, dans la municipalité, un plan officiel qui comprend des dispositions relatives à la création de districts de conservation des biens culturels, le conseil peut, par règlement, désigner à ce titre la municipalité ou la zone visée.

3.1, page 8 : Plans officiels et districts de conservation des biens culturels.
3.2, page 8 : Règlement de désignation.
3.6, page 19 : Directives d'aménagement des districts.

Bien désigné conformément à la quatrième partie

(2) Toutefois, aucun bien désigné par un conseil municipal conformément à la quatrième partie n'est désigné comme faisant partie d'un district de conservation des biens culturels au sens de la présente partie.

Approbation de la commission

(3) Le règlement n'entre en vigueur qu'avec l'approbation de la commission.

3.2, page 8 : Règlement de désignation;

Avis

(4) Le conseil municipal fait en sorte que sa demande d'approbation du règlement soit communiquée à la commission de la façon et aux personnes qu'elle peut préciser.

3.3, page 9 : Approbation par la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Avis à la Fondation

(5) Le conseil municipal fait en sorte qu'un avis de sa demande soit transmis à la Fondation.

Audience

(6) Avant d'approuver le règlement, la commission tient une audience publique pour juger du bien-fondé de la demande et entendre des objections.

Approbation par la commission

(7) La commission peut approuver un règlement en ce qui concerne l'ensemble ou une partie de la zone visée. Cette approbation n'entre en vigueur qu'à la publication de l'arrêté officiel de la commission.

Expiration

(8) Le règlement de désignation est réputé abrogé à l'expiration d'un délai de quatorze jours sauf si le conseil municipal demande à la commission de l'approuver dans les quatorze jours qui suivent la date à laquelle il l'a adopté. L.R.O. 1980, chap. 337, art. 41.

Interdiction de construire, démolir, transformer ou déplacer

42. Si un règlement a été adopté conformément à l'article 41, il est interdit à quiconque de construire, démolir ou déplacer un bâtiment ou un ouvrage dans la zone visée par ce règlement ou d'en modifier les parties extérieures sans permis à cet effet délivré par le conseil municipal, sauf si :

4.1, page 23 : Processus de demande de permis.

(a) le règlement est réputé avoir été abrogé conformément au paragraphe 41 (8);

(b) la commission a publié un arrêté où elle refuse d'approuver le règlement;

(c) dans le cas d'une démolition ou d'un déplacement, une période de 180 jours s'est écoulée conformément à ce qui est prévu au paragraphe 44 (2). L.R.O. 1980, chap. 337, art. 42.

Demande de permis

43. (1) La demande du permis mentionné à l'article 42 est présentée au conseil municipal et comprend les renseignements, dessins et autres éléments d'information que le conseil peut raisonnablement exiger pour permettre l'étude approfondie de la demande.

4.2, page 23 : Éléments d'information requis pour une demande de permis.

Décision du conseil municipal

(2) Le conseil étudie cette demande et a le choix, dans les quatre-vingt-dix jours qui suivent la réception de la demande en bonne et due forme ou dans la période plus longue convenue d'un commun accord entre l'auteur de la demande et le conseil :

4.1, page 23 : Processus de demande de permis.
4.3, page 24 : Considération d'une demande de permis.

(a) soit de délivrer le permis demandé;

(b) soit d'informer l'auteur de la demande, par écrit, qu'un permis lui est refusé.

Conditions

(3) Le permis peut être assorti de conditions. L.R.O. 1980, chap 337, art. 43.

4.1, page 23 : Processus de demande de permis.
4.4, page 25 : Conditions.

Construction ou transformation

44.-(1) Si le conseil municipal rejette la demande d'un permis pour construire un bâtiment ou un ouvrage ou en modifier les parties extérieures, ne rend pas de décision au cours du délai prévu ou assortit le permis de conditions, l'auteur de la demande peut, au cours des trente jours qui suivent la réception du permis ou d'un avis de rejet, recourir à la commission. La commission entend l'appel et a le choix :

4.1, page 23 : Processus de demande de permis.
4.5, page 28 : Droit d'appel.

(a) soit de le rejeter;

(b) soit d'ordonner que le permis soit délivré et qu'il soit assorti ou non des conditions que sa décision précise.

Démolition ou déplacement

(2) Si le conseil municipal rejette la demande d'un permis pour démolir ou déplacer un bâtiment ou un ouvrage ou ne rend pas de décision au cours du délai prévu, l'auteur de la demande peut, à l'expiration d'un délai de 180 jours à partir de la date du refus du conseil ou de la date d'expiration du délai, mais sous réserve des dispositions d'autres lois et règlements, entreprendre de démolir ou de déplacer le bâtiment ou l'ouvrage. L.R.O. 1980, chap. 337, art. 44.

4.6, page 28 : Démolition ou déplacement.

Application des articles 36, 37, 38 et 39

45. Les dispositions des articles 36, 37, 38 et 39 s'appliquent aux bâtiments ou aux ouvrages et au bien-fonds en dépendant qui sont situés à l'intérieur de la zone désignée comme district de conservation des biens culturels par règlement adopté conformément à la présente partie. L.R.O. 1980, chap. 337, art. 45.

4.7, page 29 : Acquisition et servitudes.

Délégation

46. Le conseil d'une municipalité qui fait partie d'une municipalité d'agglomération, de région, de comté ou de district peut déléguer à la municipalité dont il fait partie les pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de la présente partie. L.R.O. 1980, chap. 337, art. 46.

1. INTRODUCTION

L'objectif de ces directives est d'aider les municipalités, les comités consultatifs locaux chargés de la conservation de l'architecture (CCLCA) et d'autres entités à désigner des districts de conservation des biens culturels, conformément à la cinquième partie (articles 40 à 46 inclus) de la Loi sur les biens culturels de l'Ontario, L.R.O., 1980, chap. 337, telle qu'amendée. Ces directives remplacent toutes les directives précédemment publiées par le ministère de la Culture et des Communications et son prédécesseur, le ministère des Affaires civiques et culturelles.

Les directives établissent une distinction entre ce qu'une municipalité est tenue de faire pour désigner un district de conservation des biens culturels, en vertu de la Loi sur les biens culturels de l'Ontario, et ce qu'une municipalité peut envisager comme mesures facultatives mais parfois conseillées. L'intention du ministère est de montrer aux municipalités quels choix de procédures peuvent s'offrir à elles pour répondre du mieux possible aux besoins locaux, tout en veillant au respect des conditions fondamentales édictées par la Loi sur les biens culturels de l'Ontario.

Ces directives comprennent certains énoncés qui interprètent les conditions légales de désignation des districts. Ces énoncés ont uniquement une valeur consultative; ils ne se substituent aucunement à la Loi proprement dite.

Au fur et à mesure que des districts de conservation des biens culturels seront étudiés et désignés, avec succès, ces directives pourront être revues et actualisées pour refléter l'expérience ainsi acquise. Pour obtenir de plus amples renseignements ou des conseils, s'adresser au :

Service de l'architecture et de l'aménagement
Direction du patrimoine
Ministère de la Culture et des Communications
77 ouest, rue Bloor, 2e étage
Toronto (Ontario)
M7A 2R9
Téléphone : (416) 965-4961

Qu'il comprenne de beaux exemples d'architecture ancienne, des paysages naturels ou artificiels uniques en leur genre, ou encore des reliques cumulées de notre patrimoine industriel, social, religieux ou militaire, un district de conservation des biens culturels doit rester à jamais une partie vivante d'une collectivité. Il doit pouvoir continuer à faire face aux changements futurs, tout comme il l'a fait de par le passé.

2. APERÇU DE LA DÉSIGNATION DES DISTRICTS

La Loi sur les biens culturels de l'Ontario est appliquée par le ministère de la Culture et des Communications, qui peut déterminer les politiques, priorités et programmes de conservation, protection et préservation du patrimoine ontarien. La Loi confie aux municipalités locales d'importantes responsabilités quant à la protection des éléments du patrimoine.

La cinquième partie de la Loi, «Districts de conservation des biens culturels», contribue grandement à faciliter la protection des bâtiments, ouvrages et lieux qui constituent le patrimoine riche et varié de l'Ontario. Les dispositions de la cinquième partie permettent à un conseil municipal de désigner l'ensemble ou toute partie de la municipalité comme district de conservation des biens culturels. Contrairement à la quatrième partie de la Loi, qui porte sur la désignation des biens individuels à valeur architecturale ou historique, la cinquième partie s'attache à la protection et à la valorisation de groupes de biens qui, collectivement, donnent un caractère spécial à une zone. Le caractère d'une zone découle non seulement des biens individuels qui peuvent présenter un intérêt architectural ou historique, mais aussi de l'ensemble des valeurs historiques et esthétiques des bâtiments, rues et espaces ouverts, considérés globalement. La désignation d'un district en vertu de la cinquième partie de la Loi constitue un moyen de protéger ce caractère spécial quand des changements ou des aménagements se produisent dans une municipalité.

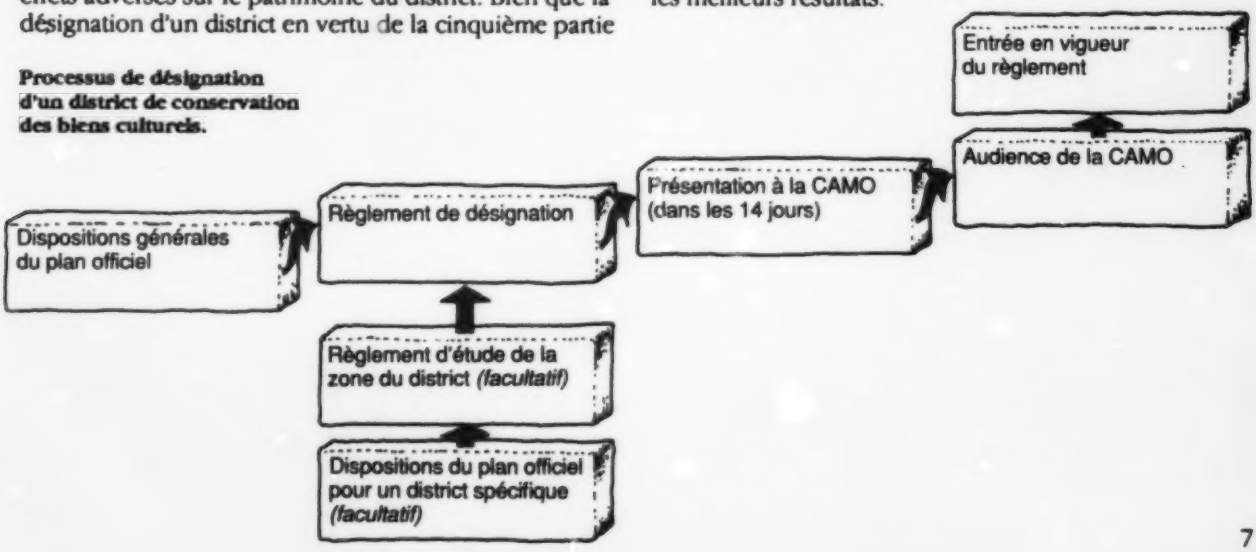
La désignation d'un district de conservation des biens culturels permet au conseil d'une municipalité de contrôler les changements et les aménagements de manière à protéger et à valoriser le caractère du district. En appliquant habilement le processus de demande de permis pour un district désigné, on peut intégrer les changements esthétiques, visuels et autres au caractère et à la qualité de l'environnement construit, pour en accentuer les effets bénéfiques ou pour en atténuer les effets adverses sur le patrimoine du district. Bien que la désignation d'un district en vertu de la cinquième partie de la Loi ait principalement trait aux bâtiments, ouvrages et espaces physiques, elle peut avoir des influences bénéfiques de nature sociale et économique : il se peut, par exemple, que le bien-être de la collectivité gagne à la valorisation des biens culturels, à l'essor du tourisme, à la relance des activités commerciales, à l'élargissement du marché de l'emploi, etc. La désignation des districts peut être mise en oeuvre avec succès, de concert avec d'autres outils de politiques municipales comme le renouvellement des plans municipaux et les programmes de revitalisation, ou les projets de travaux publics, pour conserver le caractère spécial des districts tout en accentuant leur valeur future.

Depuis 1975, année où la Loi sur les biens culturels de l'Ontario est entrée en vigueur, l'expérience du ministère et des nombreuses municipalités montre que plusieurs ingrédients clés sont nécessaires au succès des districts de conservation des biens culturels :

- ☐ examen sérieux et justification de la désignation du district, notamment de la délimitation de ses frontières;
- ☐ participation active du public au processus de désignation;
- ☐ règlement clair et complet de désignation;
- ☐ politiques clairement édictées, bien communiquées au public, permettant de contrôler l'aménagement du district de sorte à protéger et valoriser son caractère spécial et unique.

Les directives qui suivent ont pour objet de faciliter la plupart des activités dont dépend une désignation réussie de district de conservation des biens culturels. Ces directives font la distinction entre les obligations conférées par la Loi et les suggestions ou conseils tirés de l'expérience en Ontario et ailleurs. Les obligations comprennent un processus normalisé de participation civique partout dans la province; les conseils et suggestions peuvent fort bien être appliqués différemment d'un lieu à l'autre, de sorte à produire les meilleurs résultats.

Processus de désignation d'un district de conservation des biens culturels.


Entrée en vigueur du règlement
Audience de la CAMO
Présentation à la CAMO (dans les 14 jours)
Règlement de désignation
Dispositions générales du plan officiel
Règlement d'étude de la zone du district (facultatif)
Dispositions du plan officiel pour un district spécifique (facultatif)

3. DÉSIGNATION D'UN DISTRICT

3.1 Plans officiels et création de districts de conservation des biens culturels.

Le paragraphe 41 (1) de la Loi sur les biens culturels de l'Ontario exige qu'avant de désigner un district de conservation des biens culturels, par règlement, une municipalité mette en place un plan officiel comprenant des dispositions sur la désignation de tels districts.

La Loi ne stipule pas ce que devraient comprendre ces «dispositions du plan officiel», et il se peut que des municipalités aient déjà instauré des politiques de plan officiel qui leur permettent d'édicter directement un règlement de désignation des districts. Toutefois, il est conseillé que les politiques de plan officiel fassent référence à la Loi sur les biens culturels de l'Ontario et à ses conditions, et incluent une déclaration d'intention en vue de désigner une ou plusieurs zones de la municipalité comme districts de conservation des biens culturels. Certaines municipalités voudront peut-être aussi incorporer des critères de sélection et de désignation prospective des districts, et joindre des cartes ou des annexes supplémentaires.

En vertu de l'article 40 de la Loi, un conseil municipal peut édicter un règlement définissant une ou plusieurs zones de la municipalité comme devant être examinées en vue d'une désignation future au titre de districts de conservation des biens culturels. La Loi n'exige pas ceci, mais le rend simplement possible. Toutefois, un examen approfondi du district, faisant appel à une participation active du public, constitue une étape importante de la préparation d'un règlement de désignation en vertu de l'article 41, si la municipalité veut que le règlement survive à une audience minutieuse de la Commission des affaires municipales de l'Ontario et obtienne l'approbation nécessaire de cette commission. Un examen rigoureux d'une zone peut fort bien montrer qu'il faut amender les règlements de zonage ou les politiques du plan officiel pour favoriser une occupation des sols respectueuse ou complémentaire du caractère du district proposé. Par conséquent, le passage et l'application d'un règlement relevant de l'article 40 dépendront de la manière dont un conseil municipal aborde l'aménagement du territoire, en général.

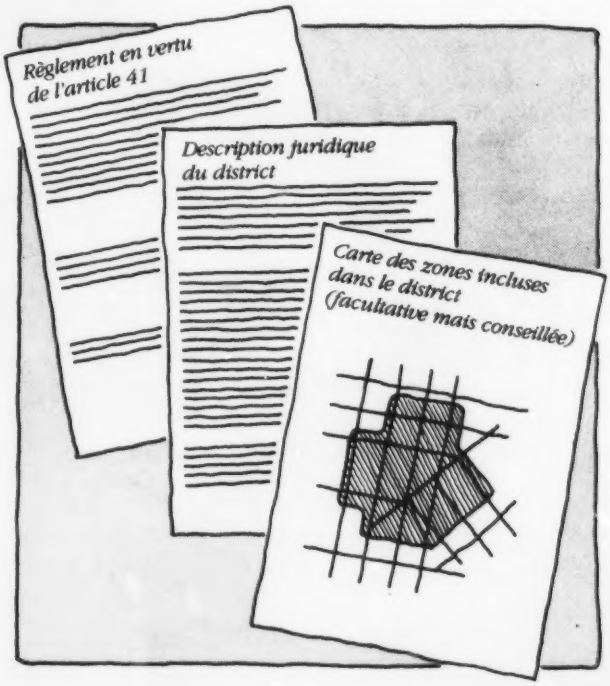
3.2 Règlement de désignation.

Sous réserve que le plan officiel d'une municipalité comprenne les énoncés pertinents, comme indiqué précédemment, le paragraphe 41 (1) de la Loi permet à cette municipalité de désigner par règlement l'ensemble ou toute partie du territoire municipal comme district de conservation des biens culturels.

La Loi ne précise pas quelle doit être la teneur du règlement, ni de quelle manière les zones seront définies. Toutefois, on conseille que la zone devant être désignée comme district soit clairement identifiée par une carte jointe en annexe au règlement.

Lorsqu'elle sélectionne, définit et désigne un district, une municipalité doit s'assurer de ne pas inclure les biens individuels désignés en vertu de la quatrième partie de la Loi. En effet, le paragraphe 41 (2) indique clairement qu'aucun bien ne peut être désigné à la fois en vertu de la quatrième et de la cinquième partie de la Loi. Étant donné qu'un district peut comprendre des bâtiments déjà désignés en vertu de la quatrième partie de la Loi, qui contribuent grandement au caractère de tout le district, les municipalités pourront décider d'exclure complètement de ce district les biens individuellement désignés ou abroger les règlements individuels désignant ces biens en vertu de la quatrième partie, pour inclure ensuite ces biens au district désigné.

Les différentes parties d'un règlement de désignation de district de conservation des biens culturels.


Règlement en vertu de l'article 41
Description juridique du district
Carte des zones incluses dans le district (facultative mais conseillée)

3.3 Approbation par la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Les paragraphes (3) à (8) de l'article 41 établissent les procédures à suivre pour obtenir l'approbation officielle du règlement de désignation d'un district par la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO).

Un règlement ne peut entrer en vigueur qu'une fois approuvé par la CAMO (paragraphe 41 (3)). Le conseil municipal doit soumettre le règlement à l'approbation de la CAMO dans les quatorze jours suivant la date où il a été édicté par le conseil. Sinon, le règlement est considéré abrogé après cette période de quatorze jours (paragraphe 41 (8)).

Quand la municipalité soumet un règlement à l'approbation de la CAMO, la commission peut exiger de la municipalité qu'elle avise certaines personnes de cette demande—par exemple, les propriétaires de biens dans le district proposé (paragraphe 41 (4)). La Loi stipule également que la Fondation du patrimoine ontarien doit être avisée de la demande présentée à la CAMO (paragraphe 41 (5)).

La CAMO doit tenir une audience publique avant d'approuver le règlement de désignation, pour s'enquérir des mérites de la demande et pour entendre toute objection (paragraphe 41 (6)). La CAMO peut, à sa discrétion, entendre les propriétaires de biens et les autres partisans de la désignation d'un district en vertu de la Loi sur les biens culturels de l'Ontario, en plus d'entendre les opposants à la désignation. Cette exigence diffère de celle de la Loi sur l'aménagement du territoire, stipulant qu'une audience n'est pas obligatoire si aucune objection n'est présentée.

La Loi indique que la CAMO doit examiner les mérites de la demande et toute opposition, mais passe sous silence les autres questions que pourra considérer la commission. Toutefois, il est conseillé aux municipalités de procéder avec soin et de manière complète lorsqu'elles présentent une demande de désignation de district. Une municipalité devrait non seulement prendre les mesures évidentes et raisonnables qui s'imposent pour faire connaître clairement et exactement ses intentions, et pour convaincre la CAMO que le conseil municipal a décidé en toute connaissance de cause, mais elle devrait aussi pouvoir prouver qu'elle a agi sans discrimination, mauvaise foi ou caprice lorsqu'elle a sélectionné et délimité le district.

C'est pourquoi, lorsqu'elle présente une demande à la CAMO, une municipalité devrait être prête à expliquer les attributs culturels du district proposé, à décrire ses caractéristiques prédominantes et à justifier la délimitation proposée. L'ensemble ou du moins une grande partie des arguments devrait résulter d'un examen de la zone et de la participation publique décrites ci-après. De plus, la municipalité devrait être préparée à expliquer rationnellement l'inclusion de chacun des biens individuels au district proposé. Inévitablement, le processus variera d'un bien à un autre. Certains biens présenteront un intérêt architectural, d'autres contribueront à une caractéristique collective, d'autres encore auront des connotations historiques; les terrains vagues ou sous-occupés pourront être inclus au district du fait que leur aménagement contribuera à l'harmonie et au caractère spécial du district.

Beaucoup de municipalités ont non seulement entrepris un examen de leurs districts pour déterminer pourquoi certaines zones sont importantes, mais ont également commencé à préparer activement un plan ou des directives sur les districts de conservation des biens culturels. De tels documents montrent aux conseils municipaux, au personnel municipal et aux propriétaires de biens les changements qui peuvent être jugés acceptables et souhaitables dans un district. Cependant, l'approbation de tels plans ou directives par la CAMO n'est aucunement requise en vertu de la Loi; la CAMO considère généralement qu'ils ne relèvent pas de sa juridiction.

Une fois que la CAMO a considéré aussi bien les mérites d'une demande que toute objection présentée, elle peut approuver le règlement. Son approbation peut s'appliquer soit à l'ensemble soit à toute partie de la zone proposée par le règlement de désignation. L'approbation de la CAMO n'entre officiellement en vigueur que suite à l'arrêté officiel de la commission (paragraphe 41 (7)).

La Loi stipule que la Fondation du patrimoine ontarien doit être avisée de toute demande présentée en vue d'une approbation à la CAMO. Le rôle de la Fondation s'en tient là. De plus, rien ne stipule que le personnel du ministère de la Culture et des Communications prenne part à l'audience, ou que la municipalité sollicite l'appui du ministère au sujet du district proposé. Toutefois, un représentant du ministère pourra assister en tant que témoin à l'audience, si une partie représentée aux audiences en fait la demande.

3.4 Examen d'une zone et participation du public.

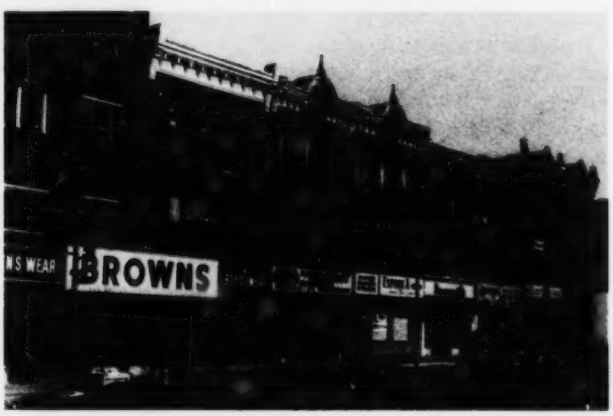
Comme indiqué précédemment, un conseil municipal peut décider d'édicter un règlement définissant la municipalité ou toute zone de la municipalité comme devant être examinée en vue d'une désignation prospective de district de conservation des biens culturels (article 40). Après un tel examen, le conseil municipal peut élaborer des dispositions de plan officiel relatives à cette désignation (paragraphe 40 (1)). Ces mesures ne sont aucunement obligatoires. Un règlement en vertu de l'article 40 de la Loi n'est pas nécessaire pour appliquer correctement l'article 41; l'examen d'un district n'est pas requis pour que le conseil puisse exercer son pouvoir de désignation d'un district. Toutefois, étant donné les minutieuses observations que le public et la CAMO feront de la question, il n'est pas conseillé de désigner un district sans procéder à un examen approfondi.

Le ministère a recommandé, de par le passé, que l'examen d'un district prenne la forme d'un «plan de district de conservation des biens culturels» ou d'une «étude de DCBC», mais ni un tel plan, ni une telle étude ne sont obligatoires de par la Loi. Le ministère n'exige aucunement qu'un plan ou une étude soit réalisé; il est toutefois conseillé de faire les travaux préparatoires voulus, pour les raisons déjà mentionnées. La forme que prendra la documentation (présentée en tant que «plan», «étude» ou autre énoncé) est laissée à la discrétion de la municipalité; l'appui du ministère n'est pas requis.

La Loi ne préconise pas une forme particulière de participation publique; elle stipule simplement qu'un comité consultatif local (CCLCA) doit être consulté avant le passage du règlement définissant une zone à examiner en vue d'une future désignation (paragraphe 40 (2)). Traditionnellement, dans le domaine de l'aménagement du territoire, on considère qu'il est sage de solliciter la participation de la collectivité et d'inviter celle-ci à prendre part aux processus et aux délibérations qui la toucheront. Le processus de désignation des districts ne devrait pas faire exception à cette convention. On devrait s'efforcer d'informer pleinement toutes les parties intéressées des projets entrepris. Les conseils municipaux devraient savoir que la CAMO voudra s'assurer que toutes les procédures se sont déroulées de manière juste, ouverte et impartiale et que le public concerné a été adéquatement informé en tout temps.

3.5 Ingrédients d'un district.

La Loi ne définit pas ce qu'est le «patrimoine», pas plus qu'elle ne définit ce qu'est un «district de conservation des biens culturels»; elle n'indique pas non plus comment doit se faire «l'examen» d'un district. Toutefois, l'expérience acquise jusqu'à présent dans l'aménagement et la désignation des districts de conservation des biens culturels constitue un fondement solide pour traiter plus en profondeur ces différents points. Trois ingrédients principaux sont nécessaires au succès d'un district — évaluation, délimitation et participation.



Bien que les districts de conservation des biens culturels soient le plus souvent créés par des villes, ils peuvent tout aussi bien être ruraux qu'urbains.

ÉVALUATION

Définition du patrimoine. En général, les biens culturels devraient pouvoir révéler, par suite d'un examen approprié, certaines des grandes caractéristiques architecturales, culturelles, sociales, politiques, économiques ou militaires de notre histoire, ou ils devraient pouvoir être associés à des événements ou à des personnages précis qui ont marqué notre histoire. L'idée de ce qui constitue le patrimoine variera d'une collectivité à une autre, mais le plus important pour la protection des biens culturels est de comprendre ce qui fait la distinction d'un lieu ou d'une zone par rapport au contexte général.

Des bâtiments individuels, des rues et des zones entières d'architecture ancienne constituent des points physiques focaux sur lesquels vient se greffer la mémoire de la collectivité, lui donnant un ferme sentiment d'attachement à son environnement.

Description du caractère d'une zone. Un district de conservation des biens culturels est un agrégat de bâtiments, de rues et d'espaces ouverts qui, pris collectivement, présente une certaine valeur pour la collectivité—très précisément comme peuvent le faire des biens individuels.

Un district peut comprendre quelques bâtiments seulement, ou couvrir toute une municipalité. Il peut présenter des aspects architecturaux, historiques, panoramiques ou archéologiques qui méritent d'être conservés. Plus que tout, un district de conservation des biens culturels revêt un caractère spécial ou évoque des liens spéciaux qui le distinguent de son environnement. Les districts potentiels peuvent se trouver aussi bien en milieu urbain que rural, et peuvent comprendre des zones résidentielles, commerciales et industrielles, de même que des paysages de campagne, des villages et des hameaux entiers. Un examen réussi d'une zone comprend toujours une évaluation de chacun des biens, faite dans diverses perspectives. Les critères ci-après suggèrent les questions fondamentales à considérer.

Le caractère d'une zone peut quelquefois découler d'attributs agréables, difficiles à définir ou à distinguer de ceux du milieu environnant. Il peut au contraire être aisément discernable et résulter d'un ensemble d'éléments relativement homogènes, de par leur architecture, dans une zone précise.

Associations historiques. Il se peut qu'un bâtiment, un ouvrage ou un bien ait été associé à la vie d'un personnage ou d'un groupe historiquement connu, ou qu'il ait joué un rôle dans un grand événement ou épisode historique.

Du balcon de sa bibliothèque (c. 1861, restaurée) près de l'église de la Sainte-Trinité à Toronto, le Dr Henry Scadding, recteur et historien, avait vue sur les îles, au sud, et sur l'escarpement de Scarborough, à l'est, par-delà les toits de la ville grandissante. Face à ce paysage, il a composé la première histoire complète de la ville, en 1873. ***(En haut)***

C'est dans le cimetière de l'église St-Patrick à Lucan que se trouve la tombe des cinq Donnelly, assassinés en 1880 pour une querelle de clan née en Irlande et qui se poursuivit longtemps après ces meurtres, faisant probablement une vingtaine d'autres morts violentes. Bien qu'il ne soit pas plaisant, ce chapitre de notre histoire fait intégralement partie de notre mémoire collective. ***(En bas)***

Valeur architecturale. Un bâtiment ou un ouvrage peut être un exemple précieux de l'architecture ou des travaux de construction d'une période ou d'une zone donnée, ou de l'oeuvre d'un important entrepreneur, dessinateur ou architecte.

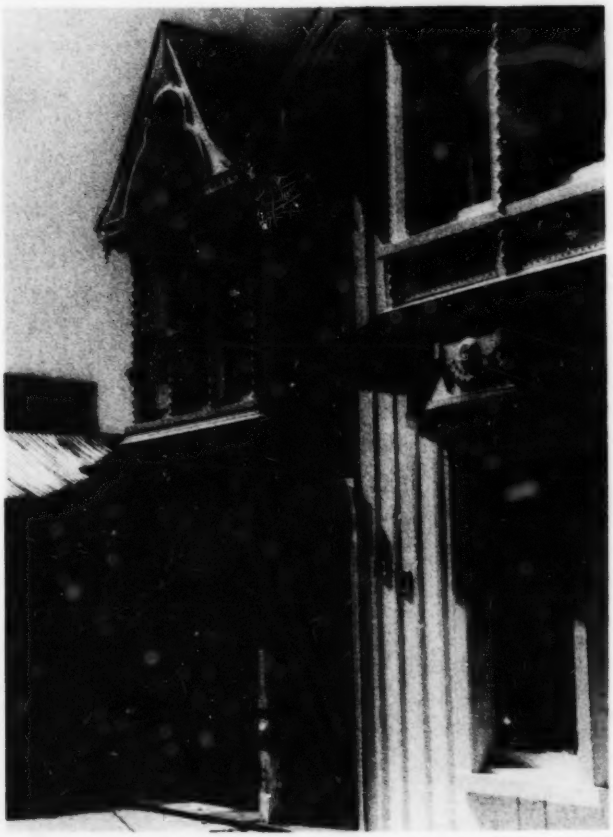
La valeur architecturale est évidente dans ces groupes de logements urbains anciens (par exemple cette rangée de maisons à Kingston) dont les éléments révèlent à la fois le souci de l'esthétique et de l'utilitaire, de même que la qualité de l'artisanat. ***(En haut)***

Il est parfois possible d'attribuer une oeuvre architecturale notoire à un architecte connu. Cet exemple (Victoria Hall, à Cobourg) est signé de Kivas Tully, célèbre architecte ontarien du milieu du dix-neuvième siècle. ***(En bas)***

Architecture courante. Un bâtiment ou un ouvrage de dimensions modestes, artisanalement bien construit, peut être tout aussi important pour le patrimoine de la collectivité qu'un ouvrage de grande beauté comme un château ou un édifice public.

Les bâtiments communs des premiers habitats en Ontario, maintenant de plus en plus rares à subsister, nous révèlent certaines des sources qui ont inspiré les styles architecturaux ultérieurs, plus élaborés.

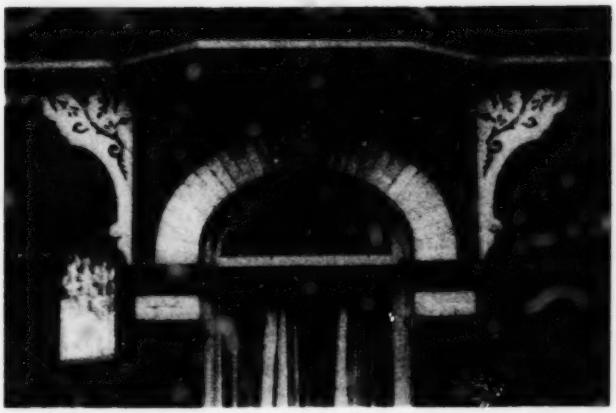
Intégrité. On devrait conserver à un bâtiment ou à un ouvrage, et à son site, une grande partie son intégrité—soit le reflet de son état premier—en préservant ses matériaux de construction et son artisanat d'origine.



Cette profusion de bois façonné, tourné et sculpté se présente presque sous sa forme première; la forte impression qu'elle laisse tient à son intégrité, à sa survie en tant qu'ensemble peu modifié.

Détails architecturaux. Les éléments architecturaux à considérer spécifiquement devraient inclure le style, le plan et la séquence des espaces; l'utilisation des matériaux et des détails architecturaux, notamment fenêtres, portes, enseignes, ornements, etc.; les couleurs, les textures, l'éclairage; enfin, les relations entre tous ces éléments et ceux des bâtiments avoisinants.

Repère marquant ou valeur collective. Quand un bâtiment ou un ouvrage fait partie intégrante d'une zone distinctive d'une collectivité, ou quand il est considéré comme un repère marquant de cette collectivité, sa contribution au caractère du quartier peut revêtir une valeur toute particulière.

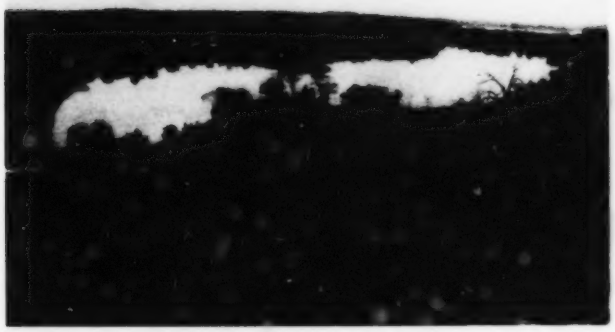


À regarder de près les bâtiments d'un district, on peut y voir des caractéristiques ou des détails architecturaux distinctifs d'une zone précise de la province, comme dans le cas de ces façades faites de pavés de pierre, à Paris. On peut aussi y voir des détails qui témoignent tout simplement de la qualité de l'artisanat en Ontario à une époque donnée, comme celle du boom de la construction urbaine qui s'est produit dans les années 1880.

Dans la plupart de nos communautés, l'architecture est fort diverse, si bien qu'un groupe de bâtiments similaires peut présenter un intérêt spécial, qui mérite d'être protégé, même si individuellement ils ne sont qu'ordinaires. Protéger un ensemble est également important dans le cas d'un bâtiment qui constitue un repère marquant, et dont le caractère distinctif résulte en partie des éléments voisins, moins impressionnants.

Espaces ouverts. L'examen d'un district potentiel devrait également inclure les espaces publics comme les trottoirs, les routes et les rues, les jardins et les parcs publics. Ces éléments jouent souvent un rôle tout aussi évident dans l'environnement que les bâtiments. Les espaces ouverts forment la toile de fond des bâtiments, le panorama dans lequel ils s'inscrivent. Les espaces ouverts font souvent partie du plan ou du relevé d'aménagement d'origine d'une collectivité établie et revêtent une valeur intrinsèque au niveau de l'organisation des emplacements des bâtiments et des ouvrages.

Terrains vagues et ouvrages contemporains. Il ne faudrait pas écarter hâtivement d'un examen ou d'une inclusion au district proposé les terrains vagues, non-occupés ou sous-occupés, ni les ouvrages et bâtiments contemporains. Les municipalités voudront peut-être inclure ce type de biens là où des projets d'aménagement incongrus ou des travaux de construction peu respectueux du caractère du district proposé risquent d'avoir des effets néfastes. En effet, ce sont peut-être ces lieux qui confèrent sa distinction au district appelé à être valorisé, ou endommagé, à l'avenir.



Un parc situé en milieu urbain et cerné de bâtiments et de rues constitue souvent le centre—et le coeur—d'une zone qui mérite d'être protégée en tant que district. Les espaces «naturels» (terres et eaux) qui confèrent à un district potentiel sa valeur unique de site peuvent être tout aussi importants.

Il est souvent crucial d'inclure des bâtiments récents et des terrains vagues dans un district de conservation des biens culturels. Le caractère général d'un district peut être considérablement affaibli ou banalisé si les nouveaux aménagements ne s'harmonisent pas bien aux anciens.

DÉLIMITATION

Déterminer les limites d'un district proposé est une tâche cruciale. L'objectif principal est de s'assurer que le caractère distinctif du district proposé, identifié par suite d'un examen, sera adéquatement protégé par les mesures auxquelles peut recourir la municipalité en vertu de la cinquième partie de la Loi. La délimitation du district devrait se faire en fonction des caractéristiques uniques de la zone envisagée. Voici quelques exemples de districts où le succès est possible :

☐ des zones qui ont peu changé depuis leur création et qui comprennent encore des bâtiments, ouvrages et espaces dont les liens et le contexte d'origine sont restés fortement intacts; à titre d'exemples, mentionnons un groupe de bâtiments à fonctions civiques et institutionnelles, disposés autour d'un square public, ou un quartier portuaire avec ses bâtiments et ses ouvrages connexes aux activités maritimes;
☐ des zones où les bâtiments et les ouvrages révèlent des styles et des détails architecturaux similaires ou différents, mais forment un paysage de rue harmonieux et uniforme, à l'identité distincte par rapport du voisinage, en raison de leurs matériaux de construction, de leur hauteur, de leur échelle, de leur masse, de leurs couleurs et de leurs textures;
☐ des zones où les bâtiments et les ouvrages ont acquis des connotations certaines de temps et de lieu, par leurs associations historiques à des activités, des événements ou des personnages connus.

Les limites devraient être tracées de sorte à inclure non seulement les bâtiments et les ouvrages d'intérêt, mais aussi l'ensemble de la propriété où chacun est situé. Un district peut également comprendre des terrains vagues, des zones de remplissage, des espaces publics ouverts et des bâtiments contemporains quand cette inclusion est souhaitable pour que leur aménagement futur respecte le caractère de la zone. Le district peut également inclure des bâtiments et des ouvrages dont la valeur historique ou architecturale est moindre, mais qui contribuent à l'échelle ou à la valeur pittoresque du district. Les limites d'un district peuvent suivre des éléments topographiques distinctifs, comme les cours d'eau, les routes, les murs, les barrières, les rangées d'arbres et les pentes de terrain. La délimitation d'un district peut également dépendre d'éléments moins visibles comme les limites d'une propriété ou d'un terrain, la classification d'utilisation des sols dans les plans officiels, ou les limites d'utilisation ou de densité dans les règlements de zonage, en particulier quand ces éléments peuvent jouer sur la description légale éventuellement donnée dans le règlement.

Bon nombre de ces facteurs se recouperont ou donneront des limites similaires sur une carte, mais une précaution générale est à suivre quand on définit les limites d'un district—quand on trace les lignes d'une limite sur une carte bidimensionnelle, il faut toujours envisager comment cette limite sera perçue dans le district même, en trois dimensions, et au fil des années. Bien que la mise en oeuvre juridique et financière d'un district dépende des lignes bidimensionnelles, son effet ultime sera jugé en fonction du succès avec lequel le caractère réel, visible et tridimensionnel du district enclos par ces lignes est protégé et conservé.

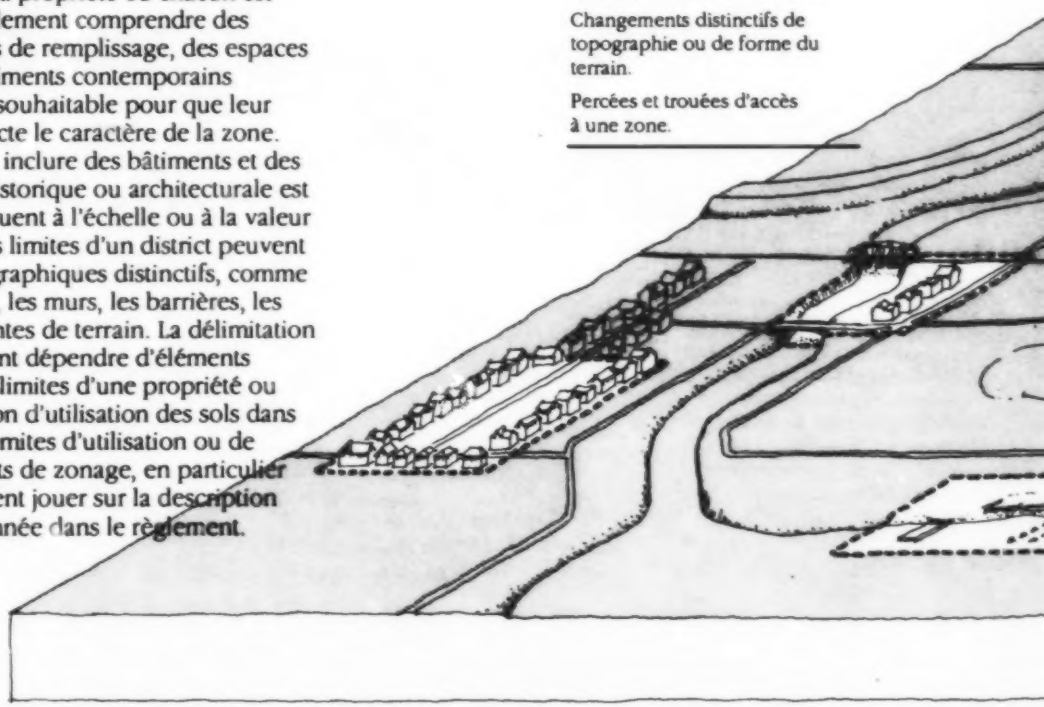
PERCEPTIONS VISUELLES

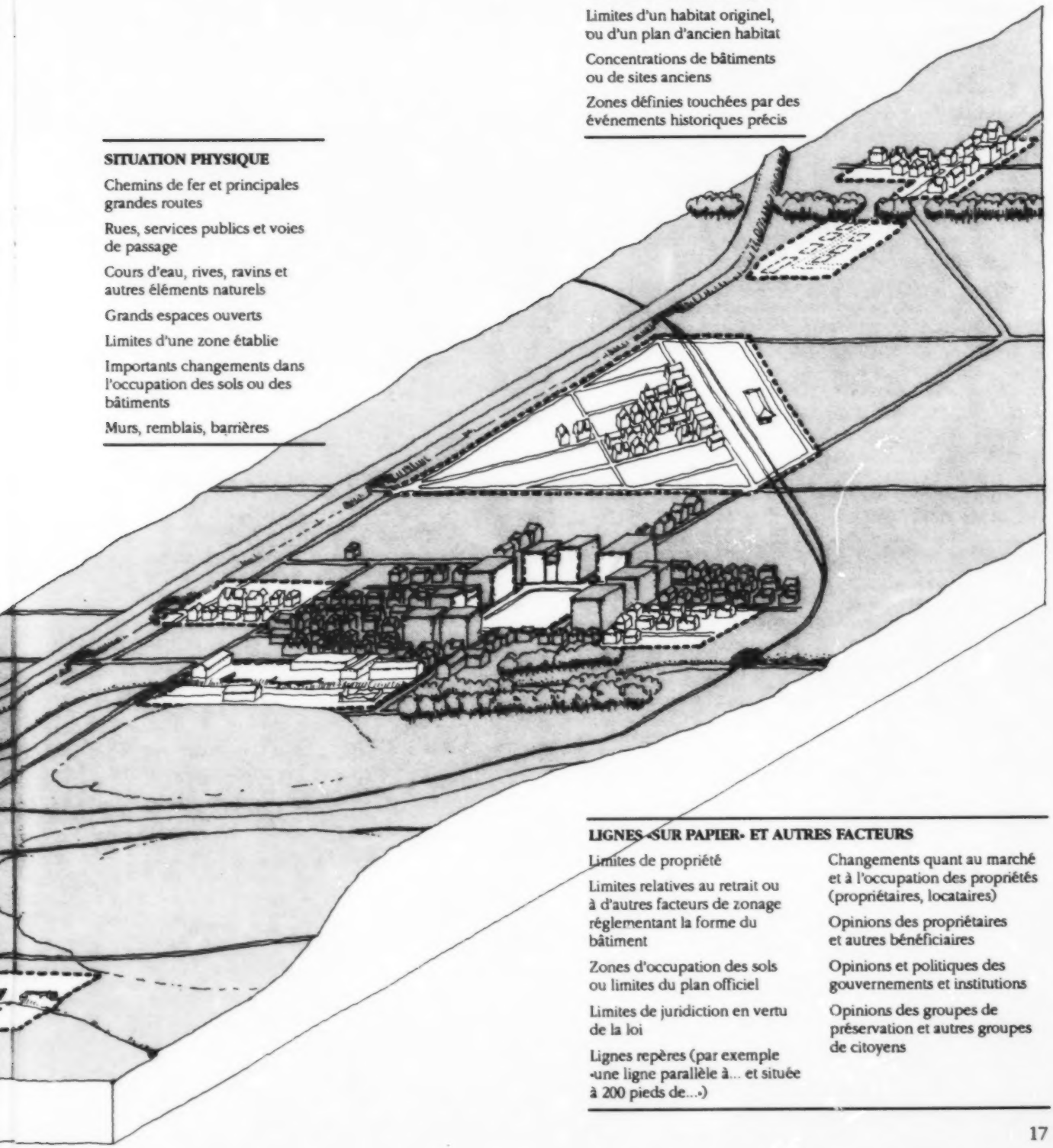
Définition de concentrations ou d'architectures distinctives, en fonction d'une enquête approfondie (les critères peuvent inclure l'emplacement, le dessin, l'échelle, le style, la disposition, le site, les matériaux, l'artisanat, le caractère, les liens associatifs).

Changements marqués dans le caractère d'un bâtiment (masse, hauteur, retrait, etc.)

Changements distinctifs de topographie ou de forme du terrain.

Percées et trouées d'accès à une zone.





ÉVOLUTION HISTORIQUE

Limites d'un habitat originel, ou d'un plan d'ancien habitat

Concentrations de bâtiments ou de sites anciens

Zones définies touchées par des événements historiques précis

SITUATION PHYSIQUE

Chemins de fer et principales grandes routes

Rues, services publics et voies de passage

Cours d'eau, rives, ravins et autres éléments naturels

Grands espaces ouverts

Limites d'une zone établie

Importants changements dans l'occupation des sols ou des bâtiments

Murs, remblais, barrières

LIGNES «SUR PAPIER» ET AUTRES FACTEURS

Limites de propriété

Limites relatives au retrait ou à d'autres facteurs de zonage réglementant la forme du bâtiment

Zones d'occupation des sols ou limites du plan officiel

Limites de juridiction en vertu de la loi

Lignes repères (par exemple «une ligne parallèle à... et située à 200 pieds de...»)

Changements quant au marché et à l'occupation des propriétés (propriétaires, locataires)

Opinions des propriétaires et autres bénéficiaires

Opinions et politiques des gouvernements et institutions

Opinions des groupes de préservation et autres groupes de citoyens

PARTICIPATION

La Loi n'exige aucune autre forme de participation publique qu'une consultation entre la municipalité et son comité consultatif local chargé de la conservation de l'architecture (CCLCA) avant que ne soit édicté un règlement pour une étude en vertu de l'article 40; la CAMO peut définir ses propres conditions de notification, selon qu'elle le juge bon.

Toutefois, la participation et la consultation du public dans le processus de désignation des districts sont très souhaitables. La tenue de réunions publiques durant le processus d'examen, la notification individuelle des propriétaires dans la zone à l'étude et la publication d'annonces ou d'articles dans la presse locale pour faire connaître les propositions municipales sont tous des moyens utiles d'informer le public et de lui permettre de faire connaître son opinion.

Dans certains cas, il est devenu chose courante d'éliminer du processus les opposants possibles à la désignation, en excluant leurs propriétés du district proposé. Généralement parlant, ceci n'est pas à conseiller. Bien sûr, à court terme, cette solution peut paraître la plus expéditive, mais l'objectif qui prime devrait être de protéger et de valoriser tous les bâtiments et ouvrages à valeur de patrimoine, à l'intérieur du district. Tout opposant à la désignation du district pourra dire ses préoccupations et présenter des arguments pour ou contre elle lors de l'audience obligatoire de la CAMO.

La participation du public n'est pas simplement requise, de par la loi—c'est aussi l'occasion pour la collectivité de comprendre et de chérir son patrimoine historique et architectural.

3.6 Directives d'aménagement des districts.

L'article 40 (1) indique qu'après examen d'une zone en vue d'une désignation future de district de conservation des biens culturels, un conseil municipal peut préparer des dispositions de plan officiel relatives à la désignation de ce district. Ces dispositions ne sont pas nécessairement les mêmes que celles anticipées à l'article 41 (1) de la Loi. L'article 40 (1) fait allusion à la désignation future d'un district particulier, soumis à un examen, tandis que l'article 41 (1) fait référence à la création de districts de conservation de biens culturels en général. Ce sont là les seules références faites par des textes de loi à l'aménagement des districts.

Bien que la Loi n'exige pas spécifiquement des plans «officiels» de districts, le ministère et la Fondation du patrimoine ontarien ont recommandé et appuyé la préparation de plans de districts pour les zones désignées conformément à la Loi. Ces plans documentent souvent l'examen d'un district ainsi que les directives relatives au processus de demande de permis, rendu obligatoire par la Loi pour de nombreux changements à l'intérieur du district. C'est à la municipalité locale qu'il revient de déterminer le statut de tels plans; la plupart des plans de districts ont été adoptés soit par résolution du conseil municipal, soit plus formellement par règlement municipal.

Bien que la Loi n'impose pas la mise en place de plans de districts de conservation des biens culturels, il reste fortement conseillé d'élaborer de tels plans ou directives. Il est crucial que les demandes de permis, les améliorations proposées pour le district, l'existence et la diversité des programmes de financement soient considérées dans le contexte global de ce que la communauté souhaite voir figurer au district et y valoriser. Ces plans de district ou ces directives devraient porter sur les bâtiments, les ouvrages et les espaces à l'intérieur du district, ainsi que sur les moyens de guider les changements et les aménagements physiques dans une zone donnée. Tous ces points peuvent varier d'une municipalité à une autre, et même à l'intérieur d'une même municipalité.

Préparation des dispositions de plan officiel après examen du district (article 40). Les dispositions du plan officiel devraient indiquer, sous forme graphique et écrite, l'étendue de la zone appelée à être désignée comme district, de même que les politiques générales qui seront appliquées au district. Ces politiques devraient porter sur l'aménagement physique futur prévu pour le district, sur les objectifs précis à poursuivre en conservant, protégeant et valorisant le patrimoine de la zone, et sur les directives générales de conception des changements futurs à l'intérieur du district. La municipalité voudra peut-être aussi indiquer quelles questions elle considérera lors de l'étude des demandes de permis en vertu de l'article 43 de la Loi, de même que conditions qu'elle pourra attacher à ses approbations. Généralement, il est préférable de ne pas faire figurer les directives détaillées sur les matériaux, les couleurs, le remplissage ou le style architectural dans le plan officiel mais de les inclure en annexe. Le plan officiel peut alors faire référence à l'annexe comme un document à consulter pour considérer toute nouvelle activité de conception ou de restauration dans le district.

Liste pour les plans de districts

- ☐ Délimitation des frontières
- ☐ Développement et contexte historique
- ☐ Architecture et éléments de construction
- ☐ Paysage naturel et paysage de rue
- ☐ Occupation des sols et des bâtiments
- ☐ Contrôles de zonage et d'autres fonctions
- ☐ Transports
- ☐ Services publics
- ☐ Propriété de biens
- ☐ Base économique
- ☐ Caractère démographique et social
- ☐ Tendances aux changements
- ☐ Politiques actuelles et prospectives d'aménagement du territoire
- ☐ Programmes disponibles pour une réglementation et une aide

Préparation des directives d'aménagement de district. Qu'elle ait ou non adopté des dispositions de plan officiel en vertu de l'article 40, une municipalité peut préparer des directives d'aménagement de district. Selon leurs liens au plan officiel, c'est-à-dire selon qu'elles constituent le fondement d'une politique générale ou simplement un document à consulter pour les demandes de permis, ces directives peuvent revêtir diverses formes.

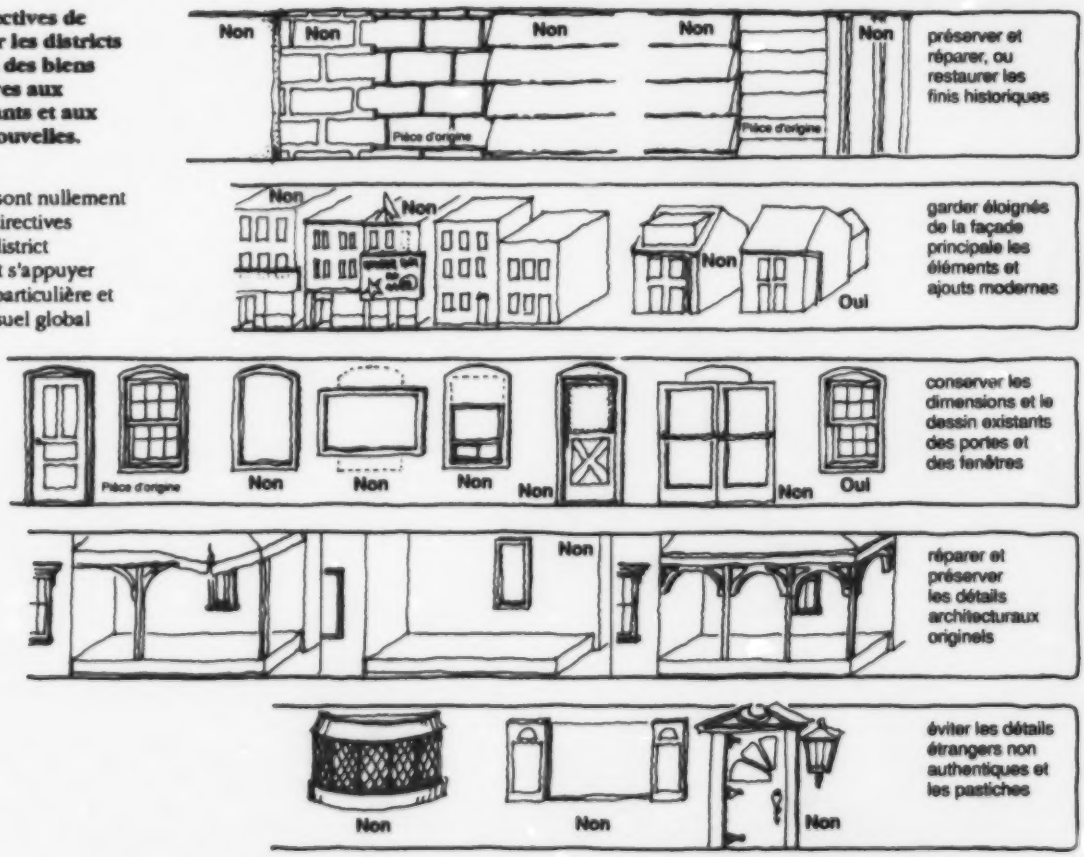
Les directives d'aménagement de district devraient indiquer aux représentants élus, au personnel municipal et aux propriétaires individuels comment le conseil municipal jugera les demandes de permis. Si ces directives sont très détaillées, elles peuvent mentionner les modifications, les changements ou les aménagements à encourager ou à dissuader pour chacun des biens dans le district. Bien que la municipalité n'ait pas le pouvoir d'imposer des changements, elle est libre d'indiquer le genre de modifications ou d'aménagements qu'elle accueillera favorablement.

Dans le cas de bâtiments individuels à valeur architecturale ou historique, les directives peuvent indiquer les détails architecturaux qui devraient être restaurés, les matériaux qui devraient être utilisés pour construire de nouveaux corps de bâtiment, ou simplement les éléments qui méritent une attention toute particulière au niveau de la maintenance régulière. S'il s'agit de terrains vagues, les directives peuvent inclure les dimensions, l'échelle et l'emplacement privilégiés du nouveau bâtiment, de même que les couleurs, les textures et le type de matériaux recommandés pour la construction. Bien évidemment, ces différents aspects seront déterminés par le caractère des bâtiments avoisinants. Dans certains cas, il sera peut-être préférable de construire un bâtiment de style traditionnel; dans d'autres, un concept «contemporain» respectueux de l'environnement pourra être tout à fait approprié.

Pour les districts de grande envergure, une approche individuelle qui tient compte de chacun des biens peut

Exemple de directives de conception pour les districts de conservation des biens culturels, relatives aux bâtiments existants et aux constructions nouvelles.

Note:
Ces directives ne sont nullement exhaustives. Les directives applicables à un district spécifique doivent s'appuyer sur l'architecture particulière et sur le caractère visuel global du district.



se révéler longue et complexe. Selon le caractère du district et selon les types de bâtiments, il peut être faisable d'établir des directives plus générales indiquant les types de changements appropriés pour des groupes de bâtiments ou des quartiers existants, ainsi que les considérations globales à retenir pour la conception des nouvelles constructions.

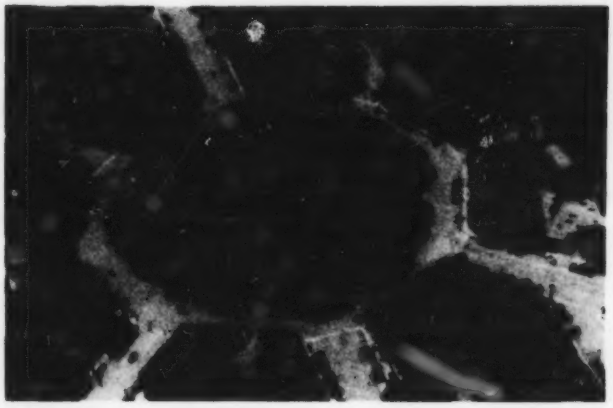
Les districts varient non seulement du point de vue de leur grandeur, mais aussi de leur situation physique, sociale et économique. Bien que les districts de conservation des biens culturels soient surtout rattachés aux bâtiments du patrimoine et aux changements physiques, il est inévitable que la fonction du district au sein de la collectivité locale ou de la région revête une certaine importance. Il faudra donc peut-être considérer certains districts dans un contexte provincial, voire national.

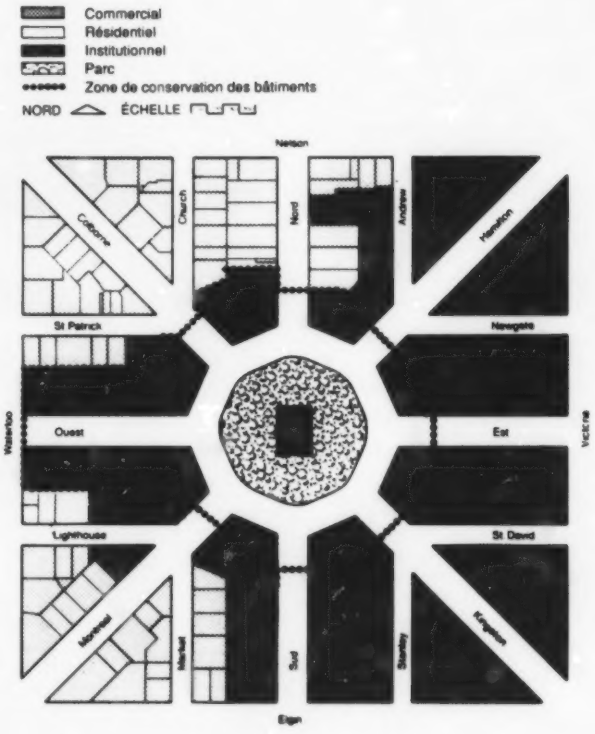
Le succès des grands centres touristiques, des zones résidentielles de prestige et des luxueux quartiers de bureaux peut dépendre de la protection et de la conservation de biens culturels particuliers. Mais chaque fonction ou chaque vocation différente peut entraîner des problèmes particuliers pour l'environnement et le paysage dont elle tire avantage. L'accès à la circulation, le stationnement, la signalétique des boutiques et la publicité extérieure peuvent tous causer des problèmes particuliers, dans n'importe quel district. Il est certes raisonnable que les directives sur les districts de conservation des biens culturels ne portent pas uniquement sur des bâtiments individuels ou sur des zones individuelles du patrimoine, mais qu'elles puissent aussi comprendre des instructions spécifiques bénéfiques pour l'ensemble du district, collectivement. Un plan de conservation pourra donc inclure des schémas de gestion de la circulation aussi bien que des incitatifs pour favoriser l'occupation des étages supérieurs dans de vieux édifices commerciaux, par exemple. En fait, les municipalités pourraient devoir enquêter pleinement sur certaines de ces questions et élaborer des politiques pour déterminer leurs répercussions non seulement sur les bâtiments du patrimoine mais aussi sur l'avenir du district dans son ensemble.

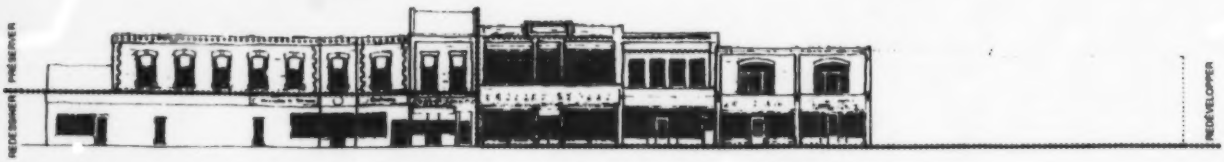
4. MISE EN PLACE D'UN DISTRICT

Une fois que la CAMO a approuvé un règlement en vue de la désignation d'un district de conservation des biens culturels, et que cette désignation est entrée en vigueur, la municipalité peut contrôler dans une certaine mesure les changements physiques apportés au district. Le principal mécanisme de contrôle réside dans le processus de requête des permis, qui permet à la municipalité d'étudier les demandes relatives à un site particulier et de déterminer si les changements proposés à l'environnement construit auront des effets bénéfiques ou néfastes—directs ou indirects—sur le patrimoine.

Le processus de demande des permis ne régit pas l'occupation des sols; il ne régit pas davantage les changements apportés à l'environnement naturel. D'autres lois provinciales, notamment la Loi sur l'aménagement du territoire et la Loi sur les municipalités, permettent aux municipalités de régler comme il convient ces questions. Quand le caractère d'un district de conservation des biens culturels est renforcé par l'existence de certaines formes d'occupation des sols ou par certaines caractéristiques naturelles, il est vivement conseillé à la municipalité d'adopter des mesures qui complètent celles prévues en vertu de la cinquième partie de la Loi sur les biens culturels de l'Ontario. Les règlements sur les arbres (Loi municipale) et les règlements sur le zonage (Loi sur l'aménagement du territoire) en sont deux exemples spécifiques.







Mise en place d'un district—Goderich.

4.1 Processus de demande de permis.

Une fois qu'un règlement autorisant la désignation d'un district de conservation des biens culturels entre en vigueur, personne—pas même la municipalité—ne peut ériger, démolir ou enlever un bâtiment ou un ouvrage quelconque sans permis préalable du conseil municipal. Un permis est également exigé pour modifier les parties extérieures de tout bâtiment ou de tout ouvrage. (article 42).

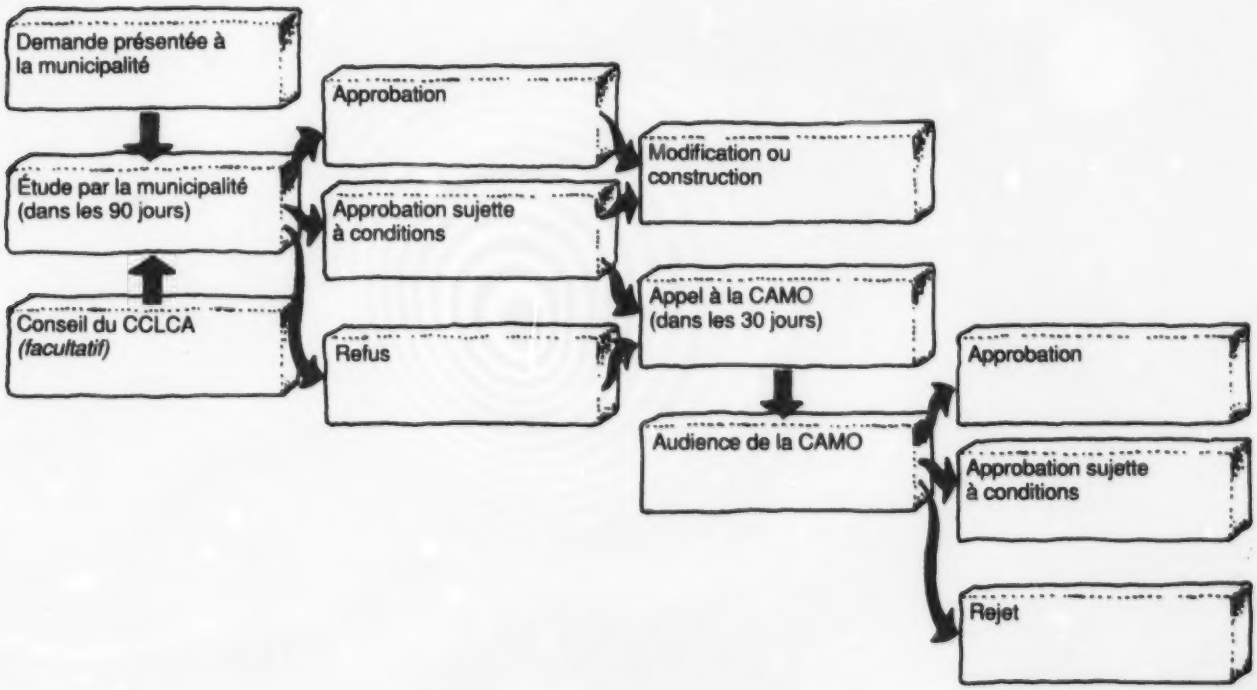
Le processus de demande est plutôt simple. Une personne présente une demande au conseil municipal. Le conseil la considère; dans les 90 jours suivant sa réception (ou au besoin dans un délai plus long, mutuellement accepté) il émet le permis, éventuellement avec des conditions, ou le refuse (paragraphes 43 (2) et 43 (3)).

Si le conseil ne prend pas de décision durant la période allouée, ou s'il rejette la demande, ou s'il impose des conditions qui semblent déraisonnables, le demandeur peut faire appel à la CAMO. L'appel doit être présenté dans les 30 jours suivant la décision du conseil. La CAMO peut rejeter l'appel ou ordonner qu'un permis soit émis, avec ou sans conditions. (article 44 (1)).

4.2 Éléments d'information requis pour une demande de permis.

Selon la grandeur du district et selon le nombre de demandes de permis anticipées, il peut être souhaitable que la municipalité prépare un formulaire standard de demande, comme pour les autres types de permis (permis d'aménagement ou de construction). Des renseignements types, comme l'emplacement, l'adresse municipale et le nom du propriétaire, devraient y figurer. La municipalité aura besoin de renseignements clairs et précis sur la nature des travaux proposés—qu'il s'agisse de la construction d'un nouveau bâtiment, de la modification d'un ouvrage existant ou d'une démolition. Des renseignements détaillés additionnels sur le type de matériaux et de processus à utiliser pour la construction de bâtiments nouveaux et pour les travaux de restauration devraient être donnés. Dans de nombreux cas, la municipalité pourra demander qu'on lui soumette des dessins montrant les plans et élévations des travaux proposés; elle pourra demander que ces dessins soient préparés par un professionnel qualifié. Elle pourra aussi exiger des spécifications écrites pour compléter les dessins.

Processus d'obtention d'un permis pour modifier un bâtiment ou en construire un nouveau dans un district.



4.3 Considération d'une demande de permis.

La Loi ne précise pas quelles questions le conseil municipal devra considérer pour décider s'il doit émettre ou refuser un permis. (paragraphe 43 (2)). Toutefois, il est clairement conseillé que les décisions concernant les permis municipaux reposent sur sa documentation de base, notamment sur les dispositions du plan officiel relatives au district de conservation des biens culturels, les directives d'aménagement du district de conservation des biens culturels (là où elles existent) et les détails de l'examen du district.

Un élément fondamental à considérer lors de l'examen de toute demande de permis est l'effet des changements ou des modifications proposés dans le district. Comme exemple de travaux bénéfiques, mentionnons la restauration des détails architecturaux d'un bâtiment, comme un porche, un dais ou une devanture de magasin, ou encore l'enlèvement d'ajouts incongrus ou peu harmonieux, comme des parements d'aluminium. Si de tels travaux sont proposés, la municipalité devrait en outre s'assurer qu'ils seront effectués correctement, selon de sages méthodes de conservation. Ainsi, on devrait éviter à tout prix de décaper par jet de sable la peinture des surfaces maçonnées, et recourir à des moyens plus doux, peut-être un lavage à l'aide d'un produit chimique peu corrosif ou à l'aide d'eau. On devrait apparier les détails architecturaux restaurés aux détails existants, ou s'inspirer des détails révélés par des photographies historiques ou des dessins d'origine plutôt que de deviner—même de manière experte—quelle forme leur donner. Il existe de nombreux documents à consulter sur les bonnes et les mauvaises méthodes de conservation lorsqu'on évalue de telles propositions.

Les effets néfastes de travaux proposés peuvent résulter, par exemple, de la disparition ou de la destruction de détails architecturaux; de la démolition d'un bâtiment ou d'un ouvrage qui contribue au caractère du district; de la construction ou de l'ajout d'un bâtiment ou d'un ouvrage qui ne respecte pas le caractère du quartier, du fait que son emplacement, son retrait, sa grandeur, son échelle, le type et les couleurs de ses matériaux sont mal appropriés. Là encore, il peut être utile de consulter la documentation existante pour évaluer les dommages potentiels et pour découvrir d'autres solutions possibles, aux effets moins néfastes.

Les effets des changements proposés doivent être considérés à la lumière de l'examen d'origine effectué dans la zone, des avis ou des conseils proposés dans le plan de district ou dans les directives, et de toute disposition pertinente du plan officiel. Le principe fondamental à suivre pour évaluer une demande de permis repose sur la protection, la conservation et la valorisation du caractère du district. Si le conseil est d'avis que les travaux proposés ne respectent pas ce principe, il devrait rejeter la demande ou l'approuver uniquement avec des conditions propres à atténuer les effets adverses des travaux proposés.

Il est vital d'examiner et d'enregistrer avec soin les bâtiments, les rues et les espaces d'un district potentiel pour arriver à une mise en place réussie.

4.4 Conditions.

Le paragraphe 43 (3) de la Loi permet à un conseil municipal de mettre les conditions qu'il juge souhaitables aux permis accordés en vertu du paragraphe 43 (2). En l'absence d'une orientation proposée par les textes de loi, ces conditions semblent illimitées. Toutefois, il serait bon que le conseil municipal garde présents à l'esprit plusieurs principes.

Généralement, ces conditions devraient respecter les objectifs de la Loi sur les biens culturels de l'Ontario. Elles ne devraient aller à l'encontre d'aucune exigence instaurée par la loi en général. Elles devraient être précises, pertinentes, nécessaires, applicables et raisonnables. Leur pertinence devrait être double, répondant à la fois aux objectifs du district et aux exigences du projet proposé. Enfin, elles devraient être énoncées aussi clairement que possible.

Les conseils municipaux pourront imposer des conditions exigeant que des plans et des dessins leur soient soumis, en vue d'une approbation, avant que les travaux ne soient entrepris, surtout si la demande de permis ne comprenait pas de plans et dessins. Cette requête peut également s'appliquer à des spécifications détaillées, si les circonstances l'exigent.

Ces conditions peuvent également servir à préciser que les matériaux utilisés pour les nouveaux bâtiments devront s'harmoniser ou ressembler à ceux des bâtiments avoisinants. Dans le cas d'ajouts à des bâtiments existants désignés comme biens culturels, il est commun d'imposer de telles conditions, bien qu'il soit possible de faire place à des concepts habiles, susceptibles de donner des résultats harmonieux par d'autres moyens. Les conditions régissant l'utilisation des matériaux appropriés pourront être complétées par des conditions liées au dessin des différents éléments—comme les fenêtres, les portes, les porches, les enseignes et les toits. Dans certains cas, même la couleur de la peinture peut être un élément critique à considérer pour respecter le patrimoine d'un district.

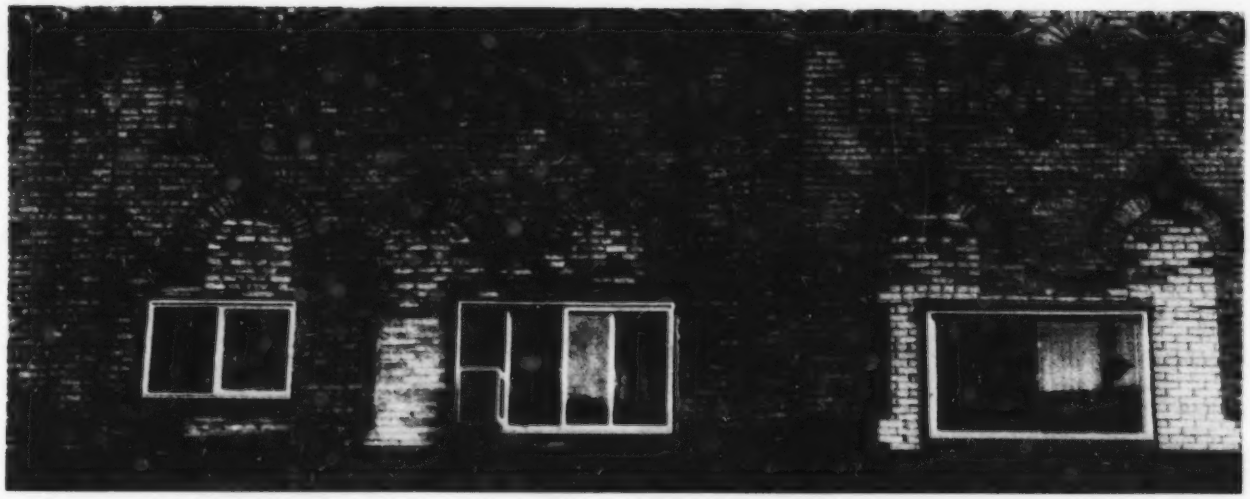
Quand un conseil municipal considère une demande de démolition, et que le bâtiment voué à la démolition présente un intérêt particulier en raison de ses mérites architecturaux ou historiques, le conseil peut exiger comme condition d'approbation l'obtention d'un dossier documentant très exactement ce bâtiment. Les dessins avec mesures et les procédés photographiques comme la photographie rectifiée ou la photogrammétrie sont des moyens acceptés de conserver les renseignements et les connaissances sur un bâtiment condamné à disparaître. Si un bâtiment est révélateur de méthodes de construction uniques ou inhabituelles, ou même de méthodes qui étaient autrefois typiques mais qui sont devenues rares, le conseil municipal pourra exiger que le bâtiment soit soigneusement démantelé et exactement documenté. Des renseignements historiques sur la construction du bâtiment pourront ainsi être mis à jour, alors qu'ils seraient perdus à jamais au cours de travaux normaux de démolition.

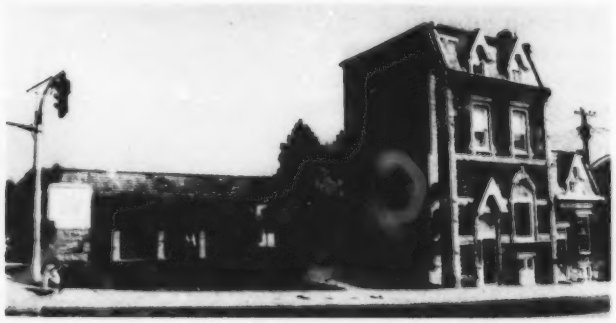
Quand des travaux de démolition et de construction ont lieu dans le cadre de l'aménagement global d'un même site, les renseignements et les artefacts résultant d'un démantèlement fait avec précaution peuvent suggérer des utilisations imaginatives des nouveaux bâtiments. Ainsi, les conditions liées à un permis peuvent stipuler :

- ☐ la préservation et l'exposition d'anciens éléments de construction, de détails architecturaux et d'aménagements paysagers;
- ☐ le marquage des traces de l'emplacement d'anciens bâtiments, d'anciennes formes, allées ou voies de circulation;
- ☐ l'exposition ou la description graphique et verbale d'anciens bâtiments et occupants;
- ☐ le reflet de l'architecture et des plans d'un ou plusieurs anciens bâtiments dans le nouveau projet.

Étant donné la disparition des bâtiments du patrimoine causée par les travaux de démolition, de telles conditions peuvent jouer un rôle fort important et utile. Elles peuvent préserver le souvenir de biens culturels qui faisaient autrefois partie de l'environnement humain du district, et maintenir le sens de la continuité historique essentielle au caractère distinctif du district.

NON





La démolition, la défiguration et les «améliorations» discordantes sont le prix terrible à payer quand on ignore le patrimoine architectural, dans le processus de changement. Une fois que ce patrimoine irremplaçable est détruit ou saccagé, il est perdu à jamais et une collectivité autrefois particulière finit par ressembler à sa voisine.

OUI

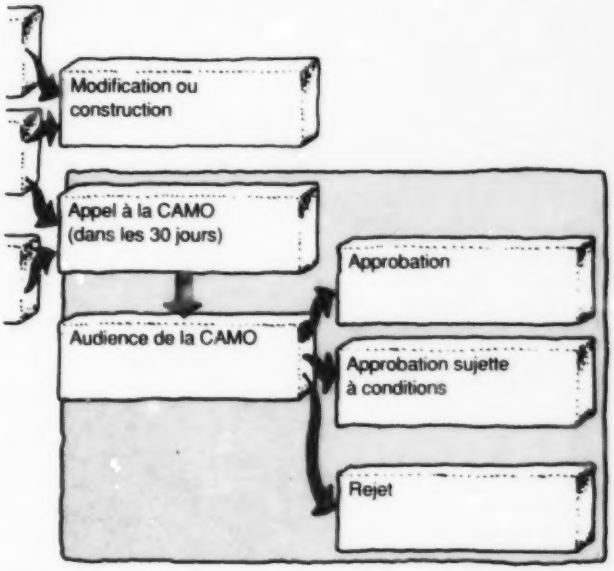
Réparer les formes anciennes avec des matériaux traditionnels et selon des méthodes d'artisanat traditionnel; recycler les anciens bâtiments en leur donnant de nouvelles vocations; conserver les vestiges du passé dans les nouveaux aménagements; intégrer les nouvelles constructions aux quartiers existants, tant au niveau de leur échelle que de leur forme, leurs proportions et leurs matériaux. Voilà certaines des stratégies qui tiennent compte du patrimoine humain dans un district, et qui permettent d'enrichir l'identité d'une collectivité, de prolonger la vie utile de ses immobilisations et d'économiser sur la construction de nouveaux ouvrages et de nouvelles installations de service.

4.5 Droit d'appel.

Quand une personne a demandé un permis pour modifier ou ériger un bâtiment ou un ouvrage, et que cette personne n'est pas satisfaite de la décision du conseil (refusant le permis, imposant des conditions jugées inacceptables, ou ne donnant pas suite à la demande), elle peut faire appel à la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Le demandeur doit faire appel à la commission dans les trente jours qui suivent réception du permis ou de l'avis écrit de refus. Un appel peut également être présenté quand le conseil ne prend pas de décision dans les délais prescrits par la Loi.

La commission entendra l'appel et pourra le rejeter ou ordonner qu'un permis soit émis. Elle pourra également ordonner que le permis soit émis avec ou sans conditions. (par. 44 (1)).

Processus d'appel pour de nouveaux travaux de construction ou des travaux de modification dans un district.



4.6 Démolition ou déplacement.

La Loi ne prévoit pas la protection permanente des bâtiments du patrimoine. Il n'est pas possible d'interdire la démolition, mais celle-ci est assujettie aux mêmes exigences générales que la construction ou la modification d'un bâtiment : un permis est requis. Un conseil municipal peut approuver, approuver conditionnellement, ou refuser une demande de permis.

Quand un bâtiment voué à la démolition a une valeur de patrimoine, la municipalité voudra peut-être explorer le recours à des conditions semblables à celles décrites précédemment; ainsi, elle pourra demander qu'on documente en bonne et due forme les éléments qui seront démolis.

Si les circonstances s'y prêtent, un conseil municipal pourra refuser un permis. Si une demande de permis est refusée, ou si la date-butoir permise par la Loi pour la considération de la demande est passée, la démolition ou le déplacement ne pourra se faire qu'après une période de 180 jours et qu'après l'obtention de tout autre permis requis.

Cette période donne au conseil la possibilité de chercher des moyens de conserver l'ouvrage menacé, avec l'aide du comité consultatif local et des citoyens intéressés. Selon les circonstances, plusieurs façons de procéder peuvent réussir, dont les suivantes :

☐ Convaincre le propriétaire de modifier ses plans, en le persuadant que le bâtiment est irremplaçable comme bien culturel, qu'il mérite d'être préservé et qu'il constituera un atout précieux pour tout projet d'aménagement ou d'utilisation du site.

☐ Suggérer d'autres utilisations pour le bâtiment ou la propriété.

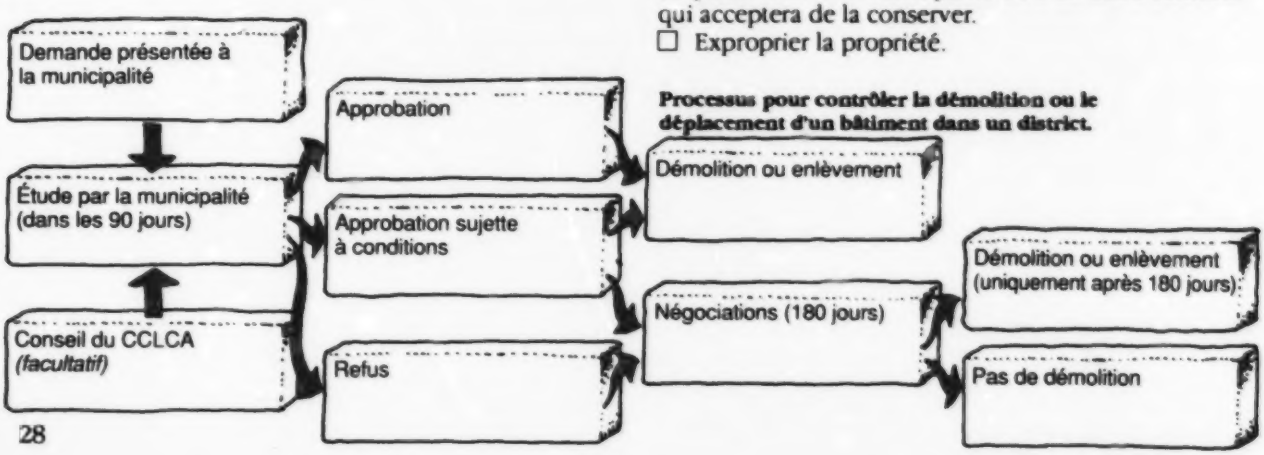
☐ Proposer une aide pour intégrer la propriété du patrimoine à un schéma d'ensemble plus global.

☐ Solliciter la participation de la Fondation du patrimoine ontarien, en explorant notamment les avantages fiscaux dont pourrait bénéficier le propriétaire en tant que donateur d'un bien à la Fondation.

☐ Persuader le propriétaire de vendre la propriété du patrimoine à la municipalité ou à un autre acheteur qui acceptera de la conserver.

☐ Exproprier la propriété.

Processus pour contrôler la démolition ou le déplacement d'un bâtiment dans un district.



4.7 Acquisition et servitudes.

L'article 45 de la Loi autorise les municipalités à prendre diverses mesures pour favoriser la conservation des biens culturels dans un district, en plus d'administrer les demandes de permis. La Loi permet aux municipalités d'accorder des subventions et des prêts aux propriétaires de biens désignés pour qu'ils entreprennent des travaux de conservation. La Loi prévoit également l'acquisition ou l'expropriation (sous réserve de la Loi sur l'expropriation) par la municipalité d'un bien désigné, si la préservation de ce bien est essentielle et qu'aucune autre solution ne s'avère possible.

Une municipalité peut édicter des règlements l'autorisant à négocier des servitudes. Une servitude du patrimoine est un accord juridique entre le propriétaire d'un bien culturel et une autre partie ou une organisation, assurant la préservation du bien tout en permettant au propriétaire d'en garder la possession et l'utilisation. L'accord confère à l'organisation un intérêt légal dans la conservation de la propriété et l'organisation est alors inscrite au titre de propriété. L'organisation publique détentrice de la servitude peut être la Fondation du patrimoine ontarien (organisme à l'échelle provinciale) ou un conseil municipal; l'une ou l'autre de ces entités peut transférer la servitude à un groupe local du patrimoine ou à un autre gardien approprié.

Les servitudes du patrimoine sont des accords volontaires, distincts des désignations faites par règlement municipal (bien qu'une même propriété puisse à la fois être protégée en vertu d'une servitude et d'une désignation). Les servitudes constituent des mesures de protection beaucoup plus fortes, tout juste en deça d'un achat pur et simple. Une servitude est également plus exhaustive qu'une désignation, et peut stipuler des accords précis sur des questions comme l'entretien de la propriété.

Une servitude, qui représente un droit moindre que celui conféré par l'acquisition d'une propriété libre, permet de protéger un bien du patrimoine à un fragment du coût d'achat de ce bien. Ainsi, en faisant un don ou en obtenant une aide financière, un propriétaire peut accepter de préserver et de conserver l'extérieur d'un ouvrage et certaines structures extérieures ou éléments paysagers, d'une importance vitale pour la valeur historique ou architecturale du bien. La servitude va de pair avec le titre de la propriété, et doit être respectée par tous les propriétaires subséquents. Le propriétaire continue de jouir de sa propriété, et les éléments du patrimoine continuent de faire partie de la collectivité au lieu de tomber sous la responsabilité gouvernementale.

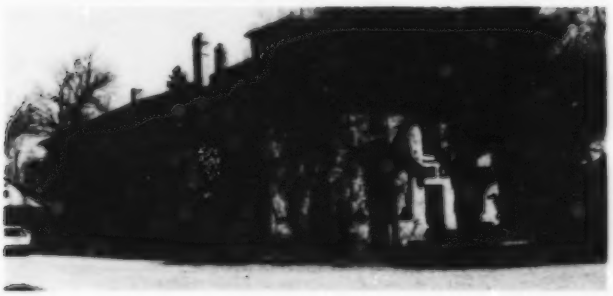
Dans de nombreux cas, la donation d'une servitude en vue de conserver un bien du patrimoine confère au propriétaire des avantages fiscaux importants.

Les servitudes du patrimoine permettent aux propriétaires et aux collectivités de coopérer pour garantir l'entretien et la protection d'éléments précieux et irremplaçables de notre patrimoine architectural, comme ce bel exemple de maçonnerie.

5. AIDE FINANCIÈRE

La responsabilité des travaux réguliers d'entretien et de réparation incombe au propriétaire d'un bien. À l'occasion, il se peut que certains biens du patrimoine exigent des soins plus intensifs que les constructions récentes, mais là encore la responsabilité en revient au propriétaire. Toutefois, quand les propriétaires de biens reconnus comme biens du patrimoine sont confrontés à des coûts extraordinaires de réparation ou de restauration, il se peut qu'une forme d'aide publique soit envisagée en raison de l'intérêt qu'a la communauté de préserver cet élément du patrimoine. La désignation, faite en vertu de la quatrième ou de la cinquième partie de la Loi sur les biens culturels de l'Ontario, constitue habituellement la norme par laquelle les biens du patrimoine deviennent admissibles à une aide financière publique.

Le ministère de la Culture et des Communications peut offrir, par le biais de ses programmes de subventions d'immobilisations, une aide financière à la préservation et à la restauration du patrimoine dans un district de conservation des biens culturels.



Les programmes d'aide financière du gouvernement ou d'organismes du patrimoine peuvent contribuer à de nombreuses formes d'activités de conservation dans les districts, par exemple à la récupération d'éléments historiques architecturaux importants—comme le porche de Little Inn, qui est l'un des fleurons du district de conservation des biens culturels de Bayfield. Ce projet particulier a bénéficié d'une subvention du ministère de la Culture et des Communications.